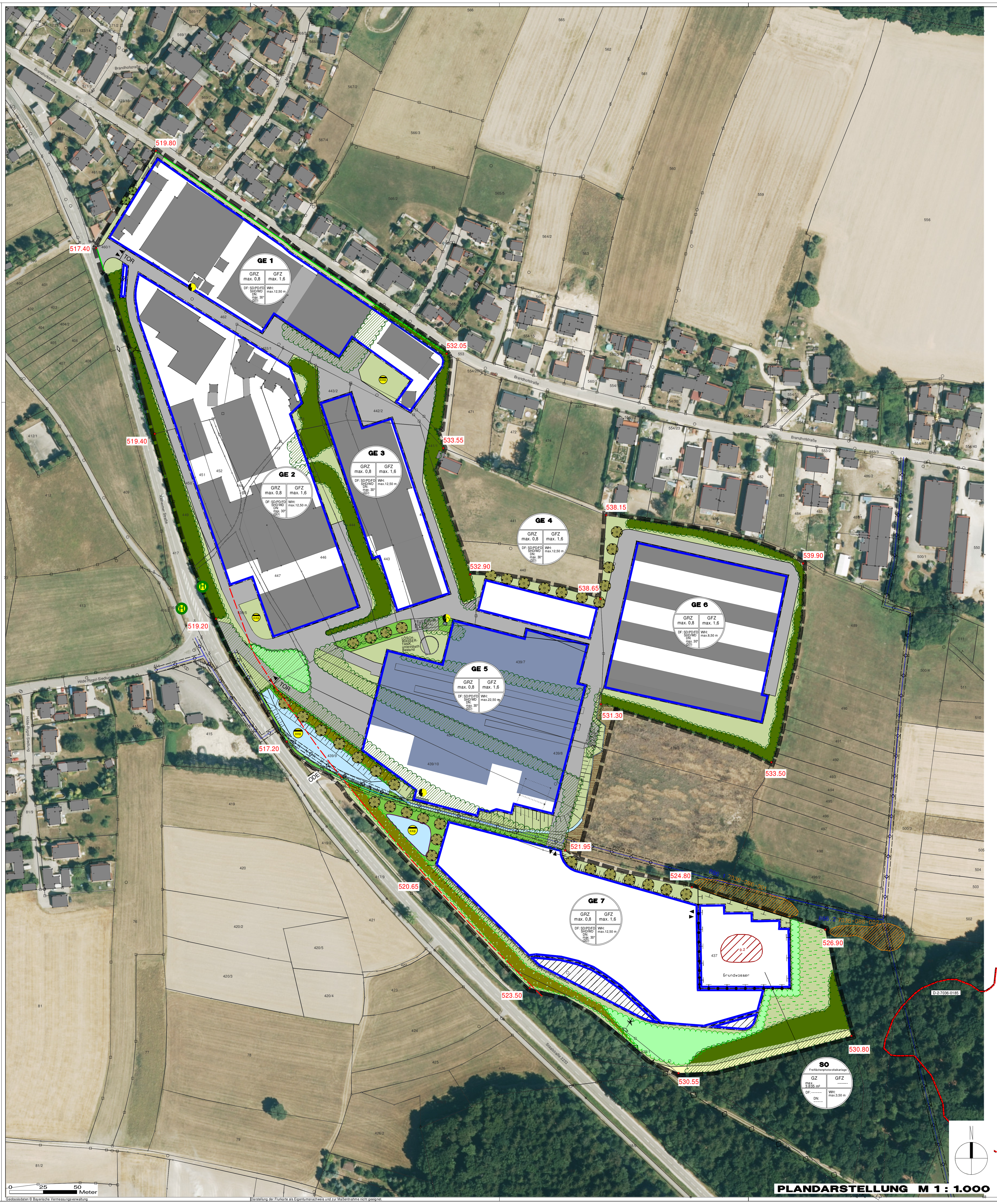
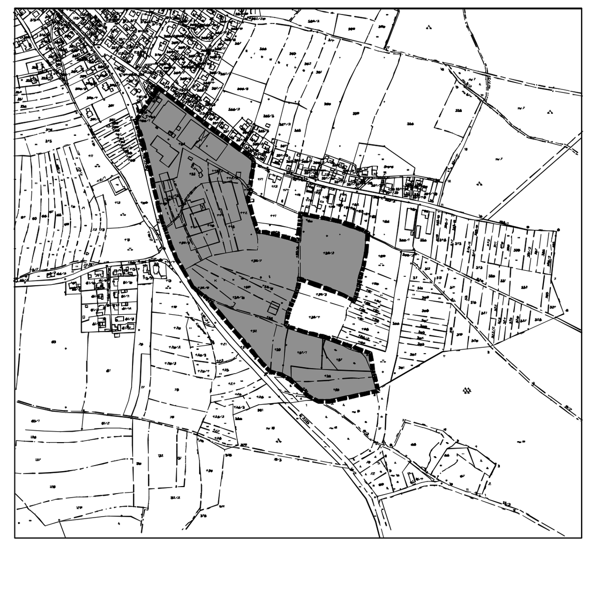


PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN unmaßstäblich



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE – Gewerbegebiet (siehe Ziffer 1.1 der Textlichen Festsetzungen)
- SO – Sondergebiet

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken Gewerbegebiet dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken Sondergebiet dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baugrenze mit Baubeschränkung hinsichtlich Baumwurfgrenze. Schutzwürdige Einrichtung die den dauerhaften Aufenthalt von Personen voraussetzen (Büro/ Verwaltung/ Wohnen) bedürfen Sicherungsmaßnahmen gegenüber einer Baumwurfgefahr der angrenzenden Bäume

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- private Verkehrsfläche zur innerbetrieblichen Erschließung
- Wirtschaftsweg Planung
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt/ Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation – bestehend / geplant
  Datenquelle: Bayernwerk Netz GmbH, Goldbeck Ost GmbH
- RRB – Regenrückhaltebecken – bestehend, Ausbildung als offene Mulde
  Datenquelle: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kelheimer Straße"
- RRB – Regenrückhaltebecken - geplant, Ausbildung als offene Mulde mit Sickervorrichtungen
  Datenquelle: Goldbeck Ost GmbH

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 20-KV-Erdkabel der Stadtwerke Kelheim, unterirdisch – bestehend
  Datenquelle: Bayernwerk Netz GmbH
- Trinkwasserleitung (PVC DN 150), unterirdisch – bestehend, Eingetragenes Leitungsrecht
  Datenquelle: Zweckverband zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe
- Trinkwasserleitung (PVC DN 150) – zu verlegen
  Datenquelle: Goldbeck Ost GmbH

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant zur Randeingrünung des Baugebietes
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant zur Durchgrünung des Baugebietes
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung), Bestand – zu erhalten
- Gehölzgruppe (Bau-/ Strauchpflanzung) , Bestand – zu entfernen
- Einzelgehölz – geplant
- Einzelgehölz, Bestand – erhalten
- Extensive Wiesenfläche – geplant
- Pflanzgebotsflächen, Bestand / Planung zur Gliederung und Randeingrünung
- Ruderalfläche – geplant
- Artenreiches Extensivgrünland, Bestand – zu erhalten und zu fördern
- Fläche zum Schutz des Grundwassers, Planung lt. Sanierungskonzept

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)
- St – Stellplätze
- Nutzungsschablone
  1. Art der baulichen Nutzung
  2. Grundflächenzahl (GRZ)
  3. Geschossflächenzahl (GFZ)
  4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
  5. Wandhöhe (WH)
- 9.2 – Altlastenverdachtsfläche – KEH-PAIN 9.2 zum Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers flächendeckend und dauerhaft mit wasserundurchlässiger Oberfläche lt. Sanierungskonzept zu versiegeln.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 439/7 – Flurnummer (Beispiel)
- Flurstücksgrenze
- 530.80 – Bestandshöhen (Beispiel)
  Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS (zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!)
- Baubestand / Bauplanung
  Datenquelle: Goldbeck Ost GmbH
- Böschung
  Datenquelle: Goldbeck Ost GmbH
- Löschwassertank, unterirdisch
  Datenquelle: Goldbeck Ost GmbH
- Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße (20m)
- ODE – ODE-Linie
- Bushaltestelle mit Busspur
- Biotopfläche inkl. Biotopteilflächennummer (Beispiel)
  Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS
- B86.2 – ABSP - Flächen - Nummer (Beispiel)
- Bodendenkmal
  Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS
  Aktennummer sowie Beschreibung:
  D-2-7036-0185: Schürfgrubenfelder vor- und frühgeschichtlicher bzw. mittelalterlicher Zeitstellung.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerhallen sowie Lageplätze,
- Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebstankstellen.

Ausnahmsweise werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Bordellbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe als selbstständige Anlagen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: SO-Freiflächenphotovoltaikanlage
(auf Grundlage eines Altlastensanierungskonzeptes)
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für
- Photovoltaikmodule (ohne Gründung im Erdreich),
- Technikgebäude für Trafostation (ohne Gründung im Erdreich),
- Zufahrten/ Wegeflächen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
GE 1-7	max. 0,8	max. 1,6

Nutzung	Grundflächenzahl-GR § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GF § 20 BauNVO
SO	max. 3.835 m2	---

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 Wandhöhe (WH)
Gebäude und bauliche Anlagen im
GE 1-4: max. 12,50 m
GE 5: max. 22,50 m
GE 6: max. 8,50 m
GE 7: max. 12,50 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Modulhöhe (MH)
Modulkonstruktion einschl. Aufständerung im
SO: max. 3,50 m

Definition:
Die Modulhöhe ist zu messen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Modulkonstruktion.

2.2.2 Kamine und Abluftanlagen
Kamine und Abluftanlagen auf Gebäudedach dürfen über die festgesetzte Wandhöhe sowie Dachhaut bis zu dem Maß errichtet werden, wie es die dafür erforderlichen technischen und brandschutzrechtlichen Anforderungen notwendig machen.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

3.1 Private Verkehrsflächen

3.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein-und Ausfahrten zu erfolgen.

3.1.2 Stellplätze
Stellplätze sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen.
Hinweis:
Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

3.2 Abstandsflächen
Für die Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

4 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG (§9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung sowie Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Nachweis der Dimensionierung in den nachgeordneten Verfahren hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

5.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

5.1.1 Gebäude

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD) / Sheddach (SHD), Walmdach (WD) nur bei Betriebsleiterwohnhaus;
Dachneigung:	bei SD max. 30°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei FD und PD auch Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 2,00 m; Vordächer bis max. 6,50 m;
Dachaufbauten:	unzulässig; zulässig nur für technische Anlagen; Ausnahmsweise zulässig sind nur Dachaufbauten für technische Anlagen (z.B. Klima-/ Lüftungsanlagen etc., Abluftanlagen sowie Belichtungen) oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe des obersten Geschosses, wenn diese 1. die zulässige Wandhöhe um nicht mehr als maximal 0,50 m überschreiten und 2. zur Außenkante der Außenwände des Gebäudes einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Abluftanlagen (z.B. Kamine) für die Wärmeversorgung sind nur in dem als Fläche für Abluftanlagen gekennzeichneten Bereich bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m über der in diesem Bereich zulässigen Wandhöhe zulässig.

5.1.2 Nebenanlagen

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD);
Dachneigung:	max. 30°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei FD und PD auch Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig;

5.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei Flachdach (FD) zulässig.

5.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10,00 m ab fertigem Gelände zulässig.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken.
Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden.
Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

5.4 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune; Bei neuen Zäunen ist ein Bodenabstand von mind. 15cm zum natürlichen Gelände einzuhalten.
Höhe der Einfriedung:	max. 2,50 m ab fertigem Gelände
Sockel:	unzulässig

5.5 Gestaltung des Geländes
Auf Grund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert.

5.5.1 Stützmauern
Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu der Höhe zulässig, wie es die Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 5,50 m über Gelände. Stützkonstruktionen für Anliefer- und Zufahrtsbereiche können dabei bis an die Grundstücksgrenze heranrücken.
Stützmauern an den Randeingrünungsflächen zum Außenbereich werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze und Zufahrten) und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, in denen Grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten, bzw. versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BETRIEBLICHE GRÜNFLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen (betriebliche Grünflächen) innerhalb des Planungsbereiches sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die entsprechenden Bereiche sind hierbei als Pflanzflächen in Form von Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu überstellen.

8 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN

8.1 Allgemein
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher jeweils gemäß den Artenlisten und den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.
Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberboden-auftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,20 m zu erfolgen hat.
Pflanz- und Saatarbeiten werden in der, nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch ausgeführt.

8.2 Baumreihen
Es erfolgen Straßen-/ Wegebegleitende Baumreihen sowie Baumreihen zur Eingrünung des Betriebsgeländes. Die Baumreihen bestehen aus Gehölzen 1. Ordnung entsprechend den festgesetzten Standorten gemäß der Artenliste 11.1 in der darin festgesetzten Mindestqualität wobei innerhalb einer Baumreihe eine einheitliche Gehölzauswahl zu treffen ist.

8.3 Randeingrünung mittels Baum-/ Strauchpflanzung
Die Randeingrünung erfolgt überwiegend linear innerhalb des Geltungsbereiches längs der Kelheimer Straße bzw. der St2233 und dem geplanten Rückhaltebecken zur Abschirmung bzw. Einbindung des Betriebs in die umgebende Landschaft mit einer durchgängigen Baum-/ Strauchpflanzungen entsprechend den festgesetzten Standorten gemäß der Artenliste 11.1, 11.2 und 11.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten.
Dabei ist auf eine mindestens dreireihige Rasterpflanzung mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 1,5m x 1,5m bei einer Durchmischung von ca. 30% Bäumen (Heister) 1. und 2.Ordnung zu achten.

8.4 Durchgrünung mittels Baum-/ Strauchpflanzung
Die Durchgrünung des Betriebsgeländes erfolgt überwiegend flächig und wird als dichte Baum-/ Strauchpflanzung entsprechend den festgesetzten Standorten gemäß der Artenliste 11.1, 11.2 und 11.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten ausgebildet.

8.5 Flächen mit Pflanzgebot
Die Flächen mit Pflanzgebot sind entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gemäß der Artenliste 11.3 in der darin festgesetzten Mindestqualität auszubilden.

8.6 Ansaat von Grünflächen
Extensive Wiesenflächen
Die extensiven Wiesenflächen sind als Wildblumen-/ und Kräutermischungen gemäß den Angaben der entsprechenden Saatgutmischung auf einem vorbereitetem Saatbett einzuarbeiten und herzustellen.
Ruderalflur
Der Oberboden ist im Bereich der Ruderalflur mit sandig bis kiesig und steinigem Material zu durchmischen und auszumagern. Die Ansaat besteht aus einjährigen (z.B. Kleine Malve, Echte Kamille, Klatsch-Mohn) sowie zwei bis mehrjährigen (z.B. Wegwarte, Wilde Möhre, Wilde Karde) Ruderalpflanzen. Eine entsprechende Saatgutmischung ist einzubringen.

9 PFLEGEARBEITEN

9.1 Pflege der Gehölzpflanzung
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

9.2 Pflege der Grünflächen
Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten.
Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten.
Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.
Extensive Wiesenflächen
Die extensiven Wiesenflächen sind in den ersten drei Pflegejahren je nach Wuchsdichte, bis dreimal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt ist ab Mitte Juni der zweite Schnitt Mitte August und der dritte Schnitt im September durchzuführen. Ab dem vierten Pflegejahr ist eine zweischürige Mahd durchzuführen. Erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September.
Ruderalflur
Die Ruderalflurfläche ist möglichst lückig zu halten. Die aufkommende Vegetation ist in etwa alle zwei Jahre im Frühjahr zu entfernen. Dabei verbleiben stellenweise Pflanzenstängel zweijähriger Arten (z.B. Wilde Karde). Im Herbst sind abschnittsweise und je nach Wuchs immer wieder offene Bodenstellen durch mechanische Eingriffe zu erzeugen.

10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltende Gehölzbestände sind während Baumaßnahmen fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Vorgaben der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaß-nahmen"), die RAS-LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen") und ZTV Baumpflege sind zu beachten.

11 ARTENLISTEN
Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft nicht zulässig.
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation eignen sich nachfolgende Arten besonders für diesen Landschaftsausschnitt.
Mit * gekennzeichnete Baum-/Straucharten sind für die Haselmaus besonders geeignet.

11.1 Gehölze 1. Ordnung
Baumreihe und Einzelgehölze: H, 3 xv, 16-18, Straßenraumprofil
Flächen-/ Heckenpflanzung: vHei, o.B., 250-300

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia cordata	Winter-Linde*

und andere heimische, standortgerechte Arten.

11.2 Gehölze 2. Ordnung
Flächen-/ Heckenpflanzung: vHei, o.B., 200-225

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche*
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Pyrus pyraster	Wild-Birne*
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche*

und andere heimische, standortgerechte Arten.

11.3 Sträucher
Heckenpflanzung: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel*
Corylus avellana	Haselnuss*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose*
Rubus fruticosus	Echte Brombeere*
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und andere heimische, standortgerechte Arten.

12 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN
Grundlage der nachfolgenden Aussagen bildet hier das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Flora+Fauna Partnerschaft mit Stand vom September 2024. Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

12.1 Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen
Haselmaus
- Keine Gehölz-Rodungen zur Fortpflanzungszeit.
- Berücksichtigung möglicher Winterquartiere in der Bodenvegetation, Baufeldfreimachung erst nach dem Winterschlaf, damit die Tiere flüchten können. Sprich, Wurzelstöcke sind bis Ende April im Boden zu belassen.

Goldammer
- Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen.

Stieglitz
- Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen.

12.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
Haselmaus | CEF-Maßnahmen erforderlich
- Schaffung von Ersatzlebensraum für die Haselmaus in randlichen Bereichen.

Goldammer | CEF-Maßnahmen erforderlich
- Ersatzpflanzung von Gehölzen.

Stieglitz | CEF-Maßnahmen erforderlich
- Ersatzpflanzung von Gehölzen.
- Schaffung von Ruderalflächen.

13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE Kelheimer Straße Überarbeitung werden keine zusätzlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen benötigt.
Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt auf Ebene der Bebauungspläne GE Kelheimer Straße sowie GE Kelheimer Straße II. Der Vollständigkeit halber wird dieser Ausgleich entsprechend in der Begründung aufgelistet.

C) SCHALLSCHUTZ

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro Hoock&Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, ein Immissionsschutztechnisches Gutachten mit Datum vom 09.10.2024 erstellt.
Dies ist unter Anlage 1 einsehbar und vollumfänglich Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

12 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN GEMÄSS DER DIN 45691:2006-12
Das Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für sieben verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

S_{EK}: Emissionsbezugsfläche (vgl. Abbildung 14)

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]

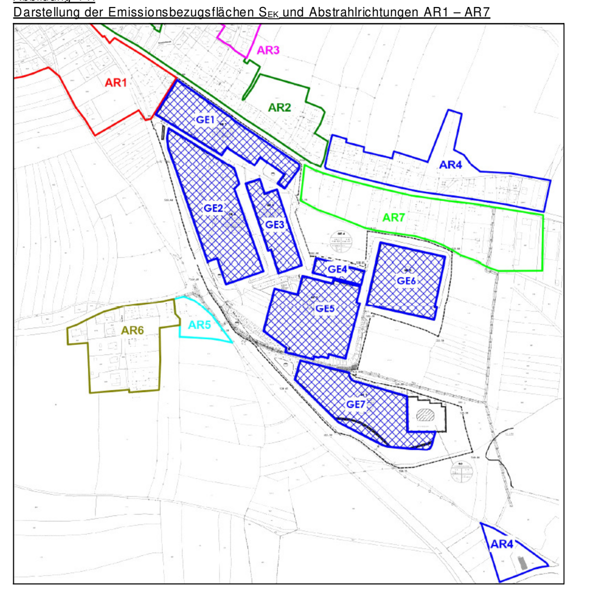
Abstrahlrichtung (AR)	AR1		AR2		AR3	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE1: S_{EK} ~ 14.210 m²	63	48	64	49	65	50
GE2: S_{EK} ~ 21.235 m²	68	53	63	48	65	50
GE3: S_{EK} ~ 7.255 m²	67	52	64	49	66	51
GE4: S_{EK} ~ 2.235 m²	69	54	67	52	68	53
GE5: S_{EK} ~ 18.460 m²	67	52	66	51	66	51
GE6: S_{EK} ~ 13.275 m²	67	52	64	49	68	53
GE7: S_{EK} ~ 17.325 m²	66	51	65	50	68	53

Abstrahlrichtung (AR)	AR4		AR5		AR6	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE1: S_{EK} ~ 14.210 m²	66	51	68	53	57	42
GE2: S_{EK} ~ 21.235 m²	66	51	67	52	57	42
GE3: S_{EK} ~ 7.255 m²	67	52	70	55	60	45
GE4: S_{EK} ~ 2.235 m²	68	53	75	60	65	50
GE5: S_{EK} ~ 18.460 m²	67	52	68	53	57	42
GE6: S_{EK} ~ 13.275 m²	65	50	70	55	60	45
GE7: S_{EK} ~ 17.325 m²	68	53	70	55	60	45

Abstrahlrichtung (AR)	AR7	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE1: S_{EK} ~ 14.210 m²	65	50
GE2: S_{EK} ~ 21.235 m²	64	49
GE3: S_{EK} ~ 7.255 m²	64	49
GE4: S_{EK} ~ 2.235 m²	69	54
GE5: S_{EK} ~ 18.460 m²	68	53
GE6: S_{EK} ~ 13.275 m²	66	51
GE7: S_{EK} ~ 17.325 m²	70	55

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Abbildung 14:
Darstellung der Emissionsbezugsflächen S_{EK} und Abstrahlrichtungen AR1 – AR7



Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.
Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

HINWEISE DURCH TEXT

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingten Überprägungen der Oberfläche geplant bzw. erforderlich sind. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die Grünflächen im nicht vom vorausgehenden Kiesabbau eingenommenen Bereich (östlicher Teil des Geltungsbereichs) sowie der ökologischen Ausgleichsfläche im Südosten des Baugebietes. Sollten bei Aushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet staatliches Abfallrecht, zu beteiligen. Das verunreinigte/belastete Material ist dann in Absprache mit dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht analytisch zu untersuchen, vollständig zu entfernen und nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

2 DENKMALSCHUTZ
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Be-lange der Bodendenkmalpflege formulieren. Bitte beachten Sie die folgen-den Hinweise: - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksich-tigen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

4 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5 GEOGEFAHREN
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

6 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung" erfolgt gemäß §10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Der Markt Painten hat in der Sitzung vom 14.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2023 bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Der Markt Painten hat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.12.2023 bis 19.01.2024 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung" in der Fassung vom 14.05.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 öffentlich ausgelegt und die Behördenbeteiligung durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung" wurde mit Beschluss vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Markt Painten, den ……………… 1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Markt Painten, den ……………… 1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Das Deckblatt 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Painten, den ……………… 1. Bürgermeister

HINWEISE DURCH TEXT

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

8 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER - UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
Hinweise zur Trinkwasserleitung (PVC DN 150) des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe
- 1,4 m Rohrdeckung (auch seitlich) sind einzuhalten (Frosttiefe!)
- Altbestand darf nicht mit mehr als 1,60 m Rohrdeckung überdeckt werden (Wahrung Unterhalt!)
- Verlegung der Trinkwasserleitung in Teilen nach Vorgaben des Zweckverbandes

9 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Maßgebend hierfür ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

10 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

11 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

12 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN
Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.

13 FREIFLÄCHENGESTALUNG
Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ist vor Baubeginn ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan durch einen qualifizierten Fachplaner zu erstellen. Dies soll eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Ausgleichsflächen sicherstellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist dringend mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Kelheim abzustimmen.

14 HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG
Entlang der 110-kV-Hochspannungsfreileitung, die zur Erdverkabelung vorgesehen ist, erstrecken sich eine Schutzzone mit beiderseits 30,00m sowie eine Baubeschränkungszone mit beiderseits 24,00m. Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen. Auch für die Strommasten ergibt sich mit einem Abstand von 20,00m um die Masten eine Baubeschränkungszone. Bei einer Bebauung in diesem Bereich sind die Auflagen des Merkblattes „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" einzuhalten. Die Zufahrt zu den Masten muss auf künftig mit LKW und Mobilkran gewährleistet sein. Innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind der Fachstelle Bayernwerk Netz GmbH im Zuge der Bauantragsverfahren alle Bauvorhaben zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hier sind der Fachstelle die einzelnen +0,00 Ebenen (Oberkante der Bodenplatte, Geländehöhen, Straßen - und Fußpunkthöhen) in m ü. NN mitzuteilen. Auf ZIFFER 6 BEBAUUNG IM LEITUNGSBEREICH DER HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG der Textlichen Festsetzungen sowie auf Punkt 8.4 Energieversorgung der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung wird verwiesen.

15 SCHALLSCHUTZ
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.
Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten Normen, Richtlinien, Vorschriften und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan und Bebauungsplanunterlagen während der üblichen Öffnungszeiten beim Markt Painten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

16 WALDFLÄCHEN
Jede Beseitigung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf der Erlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Sollte im Rahmen der Bebauung der einzelnen Grundstücke die Beseitigung von Waldflächen notwendig werden, so ist diese vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den entsprechenden Fachstellen abzuklären. Hierfür erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind dann gesondert ebenfalls vom jeweiligen Eigentümer zu beantragen.

17 DIN-NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind beim Markt Painten zugänglich.

18 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern Gemarkung Painten 431/1, 437, 438, 439, 439/2, 439/3 (Teilfläche), 439/3 (Teilfläche), 439/5, 439/7, 439/8, 439/9, 439/10, 441/1, 442, 442/2, 443, 443/2, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 453/1 und 462 mit einer Fläche von 155.124 m².

19 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET KELHEIMER STRASSE ÜBERARBEITUNG

MARKT	PAINTEN
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Der Markt Painten erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Kelheimer Straße Überarbeitung" als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom __.__.____ einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Markt Painten Marktplatz 24 93351 Painten
Maßstab	Lageplan M 1:1000
Stand	14.05.2024 – Entwurf

KOM PLAN

Bearbeitung	Nov.2023	AW
Geändert Anlass		
§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB	Mai 2024	MW
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB		

Projekt Nr.
23-1487_BBP_