

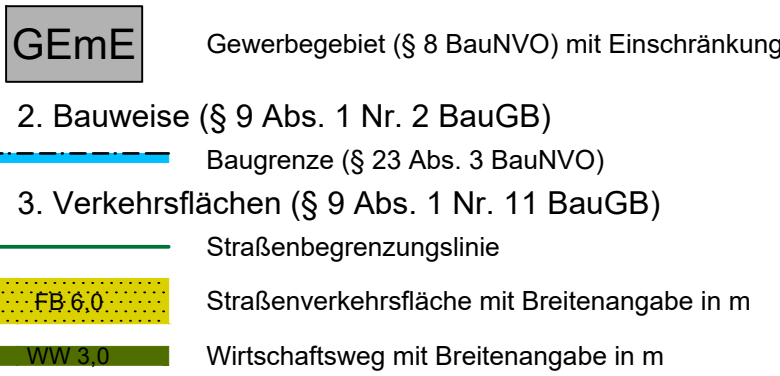
Zeichenerklärung
Bebauungsplan "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart" - Deckblatt "Straßfeld"

Die nachstehenden Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ersetzen in diesem Bereich den bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplan.

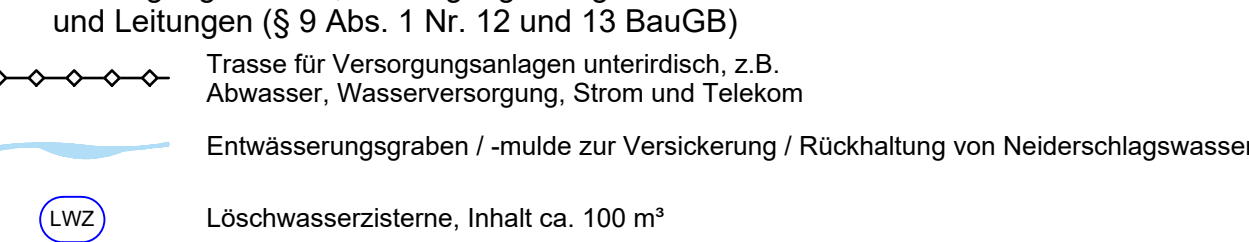
ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

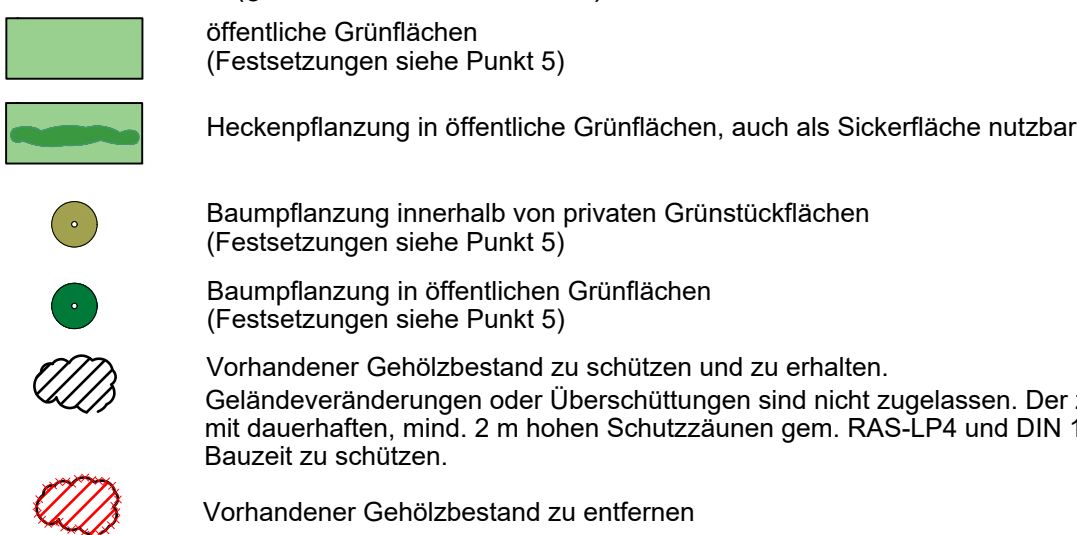
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



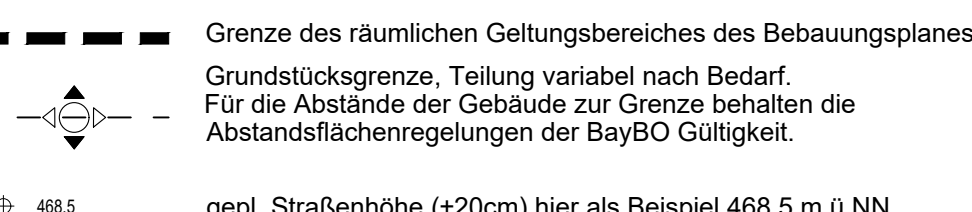
4. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)



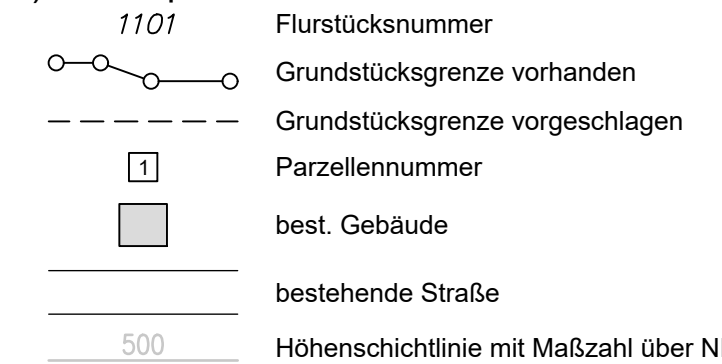
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



6. Sonstige Darstellungen und Festlegungen



b) für die planlichen Hinweise



Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart" - Deckblatt "Straßfeld"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstücks-Nummern 583, 592 sowie Teilfläche der Flurstück-Nummern 550/2 und 606 Gemarkung Biburg.

- 1.2 Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für Gewerbegebiete entsprechend § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:

- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe für Tankstellen
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

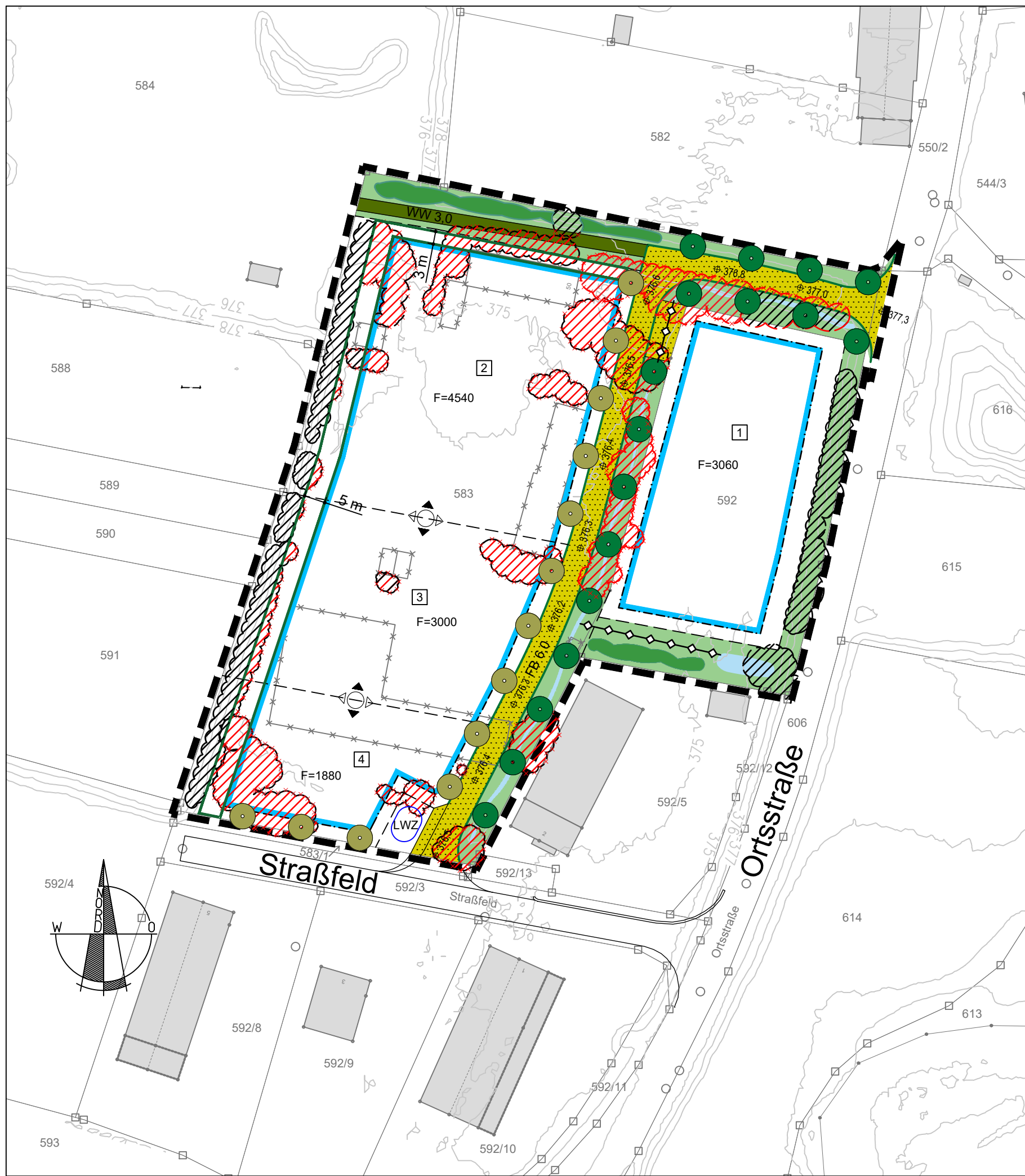
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt

GFZ 0,7 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000
Bebauungsplan "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart" - Deckblatt "Straßfeld"



- 2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

- 2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bezugspunkt der festgesetzten First- und Wandhöhen ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstückseite unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstückseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

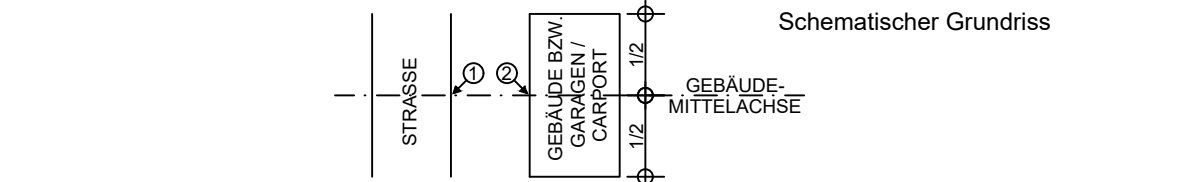
- Die maximalen First- und Wandhöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- Es ist eine maximale Wandhöhe von 10,0 m zulässig.
- Es ist eine maximale Firsthöhe von 15,0 m zulässig.

Technischen Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,5 m zur Dachinnenfläche hin abzurücken.

Zulässig ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Aufständlungen von Solaranlagen und Dachreiter bis zu 1,5 m Höhe.

Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (E FOK):

Definition der Bezugspunkte
Höhe E FOK (Erdgeschoss-Fertig-Fußbodenoberkante),
Höhe U FOK (Untergeschoss-Fertig-Fußbodenoberkante):



- ① Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)
- ② Höhe E FOK bzw. U FOK in Gebäudemitte sowie zur nächstgelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) max. 0,30 m über oder unter Punkt ①

Hinweis:

In den Baulinien ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen. Ebenso ist sowohl die Rohfußbodenhöhe, als auch die Fertigfußbodenhöhe darzustellen und zu bemessen.

- 2.3 Nebenanlagen §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind als Nebenanlagen generell innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 2.4 Erschließung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grundstückszu- und -ausfahrten dürfen in ihrer Summe eine Breite von 10,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen davon sind zulässig, wenn aufgrund der ausgebauten zulässigen Nutzung besondere Transportanforderungen nachgewiesen werden.

- 2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Niederschlagswasser der Parzellen ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu entsorgen.

Zur Verringerung der Abflussmengen sind Stellplatzflächen wasserdurchlässig auszubilden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Dachgestaltung

Dachformen:
Zulässige Dachformen sind
- Flachdach
- Satteldach, Pultdach, Dachneigung höchstens 24°
- Dachbegrünung, Dachneigung höchstens 15°

Dachaufbauten:
Zulässig als sog. Dachreiter

Dachdeckung:

Als Dachdeckung sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen zulässig. Zulässig sind auch industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen. Bleeddeckungen und -bekleidungen sind unzulässig. Zink- oder Kupferdeckungen und -bekleidungen sind nur für untergeordnete Kleinfächen mit einer Gesamtfäche bis max. 50 m² zulässig. 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. Zulässig sind auch Dachbegrünungen, Kiesdächer und Dächer mit Kunststoff- und -beschichtungen.

- 3.2 Fassadengestaltung

Als Außenwandbekleidung sind Putz, Holzverschalung, sowie industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen zulässig. Hoch glänzende Oberflächen sind unzulässig. Bei beschichteten Metallbekleidungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang" nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

- 3.3 Einfriedungen

Zäune und Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Es ist ein freier Bodenabstand von 15 cm vorzulassen. Sockel sind unzulässig. Blickdichte Zäune, Mauern und Gabionen sind unzulässig. An der Westseite (Parzelle 2-4) sind die Einfriedungen nur insgesamt des zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestandes zugelassen. (hereinrücken von der Grundstücksgrenzen.)

- 3.4 Aufschüttungen

Zulässig bis zu einer Höhe von 2,50 m, mehrfache Terrassierungen sind unzulässig. Stützmauern sind bis 2,00 m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen. Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen. Aufschüttungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländeoberfläche zu enden. Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf.

- 3.5 Private Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Zulässig sind oberirdische Stellplätze, in Gebäude integrierte Garagen, Garageneingänge und Tiefgarage. Für den Stellplatzbedarf gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

- 3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsfächen sind in jeder Art und Größe genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.

Außen- und Parkplatbeleuchtung sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassadenkante (Traufhöhe) hinausragen.

Frei stehende Anlagen zur Außenwerbung sind nur innerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt mit einer Gesamthöhe von max. 6,00 m Höhe zulässig. Je Parzelle ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig. Darüber hinaus sind max. 3 Fahnenmaste zulässig.

Es dürfen nur Firmen werben, die im Baugebiet angesiedelt sind

4. Schallschutz

Für alle innerhalb des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Baurtrag, zum Antrag auf Nutzungsänderung, ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der nachstehenden, immissionswirksamen Schallschlepppegel $L_{eq,Tot}$, bezogen auf die jeweiligen überbaubare Grundstücksfläche S_{Geb} nachweist:

Zulässige immissionswirksame Flächenschallschlepppegel $L_{eq,Tot}$			
Emissionsfläche	Tag	Nacht	
Parzelle 1 ($S_{Geb} = 3.060 \text{ m}^2$)	60,0 dB(A) je m^2	Betriebsruhe	
Parzelle 2 ($S_{Geb} = 3.540 \text{ m}^2$)	60,0 dB(A) je m^2	Betriebsruhe	
Parzelle 3 ($S_{Geb} = 3.000 \text{ m}^2$)	60,0 dB(A) je m^2	Betriebsruhe	
Parzelle 4 ($S_{Geb} = 1.880 \text{ m}^2$)	60,0 dB(A) je m^2	Betriebsruhe	

Diese Flächenschallschlepppegel wurden nach den Vorgaben der „DIN ISO 9613-2“ unter den Bedingungen freier Schallausbreitung mit Rücksichtnahme auf das Abstandskriterium zur Aufteilung ausgedehnter Emissionsflächen in einzelne Punktschallquellen ermittelt. Die Querhöhen betragen zwei Meter, die Immissionsorthen fünf Meter über Gelände.

Alternative zum Nachweis der immissionswirksamen Flächenschallschlepppegel lässt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Orientierungswerteanteile bestätigen. Die Orientierungswerteanteile sind der Bebauungsplanbegründung zu entnehmen.

U.a. aufgrund der Lärmvorbelastung durch die bereits bestehenden Betriebe ist eine Neuerrichtung von Betriebsleiterwohnungen unzulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB).

- 5.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzung (Baumreihen) entlang des Erschließungsstraßen

Geplante Pflanzung Bäume I oder II Wuchsordnung in den öffentlichen Grünflächen entlang der Haupterschließungsstraße. Die Pflanzstellung zeigt die Menge der zu pflanzenden Bäume. Der Pflanzort ist nicht lagegebunden und kann für Grundstückszufahrten oder technische Einbauten (Leuchten, Hydrant) verschoben werden. Die Bäume sind jeweils fachgerecht zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Artenauswahl und weitere Anforderungen gem. der nachfolgenden Auswahlhilfe für Bäume I. und II. Wuchsordnung. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv (3 x verschult), mB (mit Ballen), e.W. (aus extra weitem Stand), SU (Stammumfang) 16-18 (cm). Es ist eine 2-jährige Entwicklungsperiode gem. DIN 18916/19 durchzuführen. Bodendeckung im Bereich der Baumpflanzungen: Extensive Wiesenansaat mit gebiets eigenem Saatgut herstellen und dauerhaft fachgerecht unterhalten.

Öffentliche Grünflächen - flächige Gehölzpflanzungen außerhalb der zu erhaltenden Gehölzbestände. Mindestens 50% dieser Flächen sind mit Gehölzen gem. der nachfolgenden Auswahlhilfe für Heister und Sträucher herzustellen. Die in der Auswahlhilfe angegebenen Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände etc. sind einzuhalten. Restliche Fläche (50 %) ist als extensive Wiesenfläche mit gebiets eigenem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ruderalflächen bis 25% der Gesamtfäche sind zugelassen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig. In allen öffentlichen Grünflächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen in Mulden und Vertiefungen zugelassen. Baumpflanzungen sind außerhalb von Muldenflächen durchzuführen. Die Anlage von Flurwegen sowie von Aufenthaltsflächen in Form von Parkbänken ist in den öffentlichen Grünflächen zugelassen. Die Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Erschließungsende herzustellen.

- 5.2 Private Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist zur Herstellung von Lagerflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen, Feuerwehrrflächen und Flächen für Technische Anlagen unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Pflanzenverwendung anhand der nachfolgenden Artenauswahlhilfe wird empfohlen. Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe) und naturferne buntblühende Gehölze

Flächenbezogene Pflanzungsverpflichtungen in Grundstücksflächen

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der nachfolgenden Artenauswahlhilfe für Bäume I. und II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Artenauswahl und weitere Anforderungen gem. der nachfolgenden Auswahlhilfe für Bäume I. und II. Wuchsordnung.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16-18

Pflanzung von Bäumen I oder II Wuchsordnung auf der Ost- und Südseite der geplanten Grundstücke 2 - 4. Die Pflanzstellung zeigt die Menge der zu pflanzenden Bäume. Der Pflanzort ist nicht lagegebunden und kann für Grundstückszufahrten oder technische Einbauten (Leuchten, Hydrant) verschoben werden. Diese Baum-Pflanzungsverpflichtungen neben dem öffentlichen Straßenraum werden auf die vorgenannte flächenbezogene Baum-Pflanzungsverpflichtung angerechnet. Die Bäume sind jeweils fachgerecht zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Artenauswahl und weitere Anforderungen gem. der nachfolgenden Auswahlhilfe für Bäume I. und II. Wuchsordnung. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16-18. Bodendeckung im Bereich der Baumpflanzungen: Extensive Wiesenansaat mit gebiets eigenem Saatgut herstellen und dauerhaft fachgerecht unterhalten.

Flächen mit Gehölzpflanzungen am westlichen und nördlichen Ortsrand innerhalb von Grundstücksflächen nach Rodung des Bestandes und Geländeauffüllung. Breite mind. 3 m bzw. 5 m gemäß Pflanzentrag. Mindestens 50% dieser Flächen sind mit Gehölzen gem. der nachfolgenden Auswahlhilfe für Heister und Sträucher herzustellen. Die in der Auswahlhilfe angegebenen Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände etc. sind einzuhalten. Restliche Fläche (50 %) ist als extensive Wiesenfläche mit gebiets eigenem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ruderalflächen bis 25% der Gesamtfäche sind zugelassen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Grünstreifen an aneinandergrenzenden Grundstücksflächen

Beiderseits sind jeweils mindestens 2 m breite, durchgängige Pflanzstreifen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzungen sind gem. „Artenauswahlhilfe Heister und Sträucher“ (siehe unten) als freiwachsende Pflanzungen herstellen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

In allen festgesetzten privaten Grünflächen in den Grundstücksflächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser in Form von Mulden und Vertiefungen zugelassen. Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren. Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der gewerblichen Nutzung herzustellen. Alle Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Flächen oder Zierbeete mit flächiger Steinschüttung (Zierkies, Zierschotter usw.) die dauerhaft nicht zur Begrünung vorgesehen sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen sind erforderliche Traufstreifen oder technische Versickerungsflächen. Mit den Bauranträgen ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu fertigen und einzureichen und zu genehmigen.

Artenauswahlhilfe Bäume:

I Wuchsordnung:	Spitz-Ahorn (h)	Acer campestre	Feld-Ahorn (h)
Acer platanoides	Berg-Ahorn (h)	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (h)
Acer pseudoplatanus	Kastanie	Aesculus x carnea "Briotii"	Rotblühende Kastanie
Aesculus x hippocastanum	Sand-Birke (h)	Carpinus betulus	Hainbuche (h)
Betula pendula	gem. Esche	Prunus avium	Vogel-Kirsche (h)
Fraxinus excelsior	Stiel-Eiche (h)	Sorbus aucuparia	Eberesche (h)
Quercus robur	Winter-Linde (h)	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Silber-Linde (h)	Zierapfel und Zierkirschen sowie Obstbäume als Hochstamm	
Tilia tomentosa			

(h)= Heimische Gehölz

Mindestpflanzqualitäten:
(Hei) = Heister, baumförmige Gehölze: Hei (Heister), 2xv (2 x verpfanzt), mB (mit Ballen), 150-175 (Höhe 150-175 cm)
(Str) = Sträucher: Str., 2xv, mB, 60-100.

Artenauswahlhilfe Heister und Sträucher

I Wuchsordnung:	Spitz-Ahorn (h)	Acer campestre	Feld-Ahorn (h)
Acer platanoides	Berg-Ahorn (h)	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (h)
Acer pseudoplatanus	Kastanie	Aesculus x carnea "Briotii"	Rotblühende Kastanie
Aesculus x hippocastanum	Sand-Birke (h)	Carpinus betulus	Hainbuche (h)
Betula pendula	gem. Esche	Prunus avium	Vogel-Kirsche (h)
Fraxinus excelsior	Stiel-Eiche (h)	Sorbus aucuparia	Eberesche (h)
Quercus robur	Winter-Linde (h)	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Silber-Linde (h)	Zierapfel und Zierkirschen sowie Obstbäume als Hochstamm	
Tilia tomentosa			

*= Bewertung als Giftpflanze gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.

Pflanzformation: Mindestens 2-reihig, Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen: 1,25 x 1,25 m. Mindestens 15% der Pflanzfläche ist mit Heister- und baumförmigen Gehölzen auszuweisen. Die Pflanzungen sind in gleichmäßiger Artensmischung durchzuführen. Anteil einer Art an der Pflanzung maximal 15% der Stückzahl.

- 5.3 Die gesetzlichen Grenzabstände von Pflanzungen v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

- 5.4 Erforderliche Gehölzordnungen sind nur im Zeitraum von 1.Oktober bis 28. bzw. 29. Februar zugelassen.

- 5.5 Alle festgesetzten Neupflanzungen sind dauerhaft durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Alle Ausfälle sind zu ersetzen.

- 5.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen
Alle zu rodenden Gehölzflächen und alle zum Abbruch vorgesehenen baulichen Anlagen bzw. Gebäude sind von einer Fachkraft spätestens 3 Monate vor Rodung bzw. Abbruch auf Lebensstätten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögel zu beghehen. Zusätzlich sind öffentliche Flächen und Baugrundstücke jeweils rechtzeitig, im fachlich erforderlichen Zeitraum, mindestens 3 Monate vor Maßnahmen durchführung von einer Fachkraft auf Vorkommen bzw. Lebensstätten von Eidechsen zu untersuchen. Bei Hinweisen auf mögliches Vorkommen sind weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt abzustimmen.

- 5.7 Für die Dauer der Erschließungsmaßnahmen und der baulichen Maßnahmen in Grundstücken ist eine fachkundige Umweltbaubegleitung einzusetzen.

b) Textliche Hinweise

1. Baugrundverhältnisse

Für allgemeine Aussagen wurde die Baugrund- und Altlastenuntersuchung Nummer 2022-3777 vom 30.06.2023 durch die IFB-Eigenschaft GmbH, Deggendorf erstellt. Diese enthalten allgemeine Hinweise und Beurteilungen und liegen in der Gemeindevorwaltung zur Einsichtnahme auf. Sie ersetzen nicht die, für das jeweilige Bauvorhaben eigenverantwortlich zu treffenden Bodenuntersuchungen und den daraus abzuleitenden Schlüssen und Maßnahmen.

Es liegen Anhaltspunkte für eine großflächige Bodenbelastung vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich. Es werden entsprechende Voruntersuchungen und ein Bodenschutzkonzept empfohlen. Die Verwertbarkeit kann eingeschränkt sein.

2. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt als eigener Kanal, der an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen wird. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch Versickerung zu entsorgen. Hierzu sind die befestigte Flächen auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich:
o Versickerungsanlagen
o Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
o Zisternen für Bewässerung der Grünflächen

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWVFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten, Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Landentsamplungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Kelheim zu stellen.

Zur Herstellung der Versickerung ist der Grundwasserabstand zu beachten. Bei Verschmutztem Niederschlagswasser sind Reinigungsanlagen vorzusehen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwerkserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserhältnisse sind oberflächennah zu erwarten. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberhöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Aufgrund der Nähe zum Fließgewässer "Abens" ist zumindest teilweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellernungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen.

3. Schmutzwasser

Für die Entwässerung von Kellergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Auch zur Entsorgung von Schmutzwasseranlagen in tiefer liegenden Grundstücksbereichen sind private Hebeanlagen erforderlich. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

4. Elektroversorgung und Telekommunikationsanlagen

Im Bereich der Kabelgräbenarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunar Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

5. Energieeinsparung, Sonnenenergie

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung aller Arten von regenerativen Energien zur Energiegewinnung, Heizung und Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.

6. Landwirtschaft

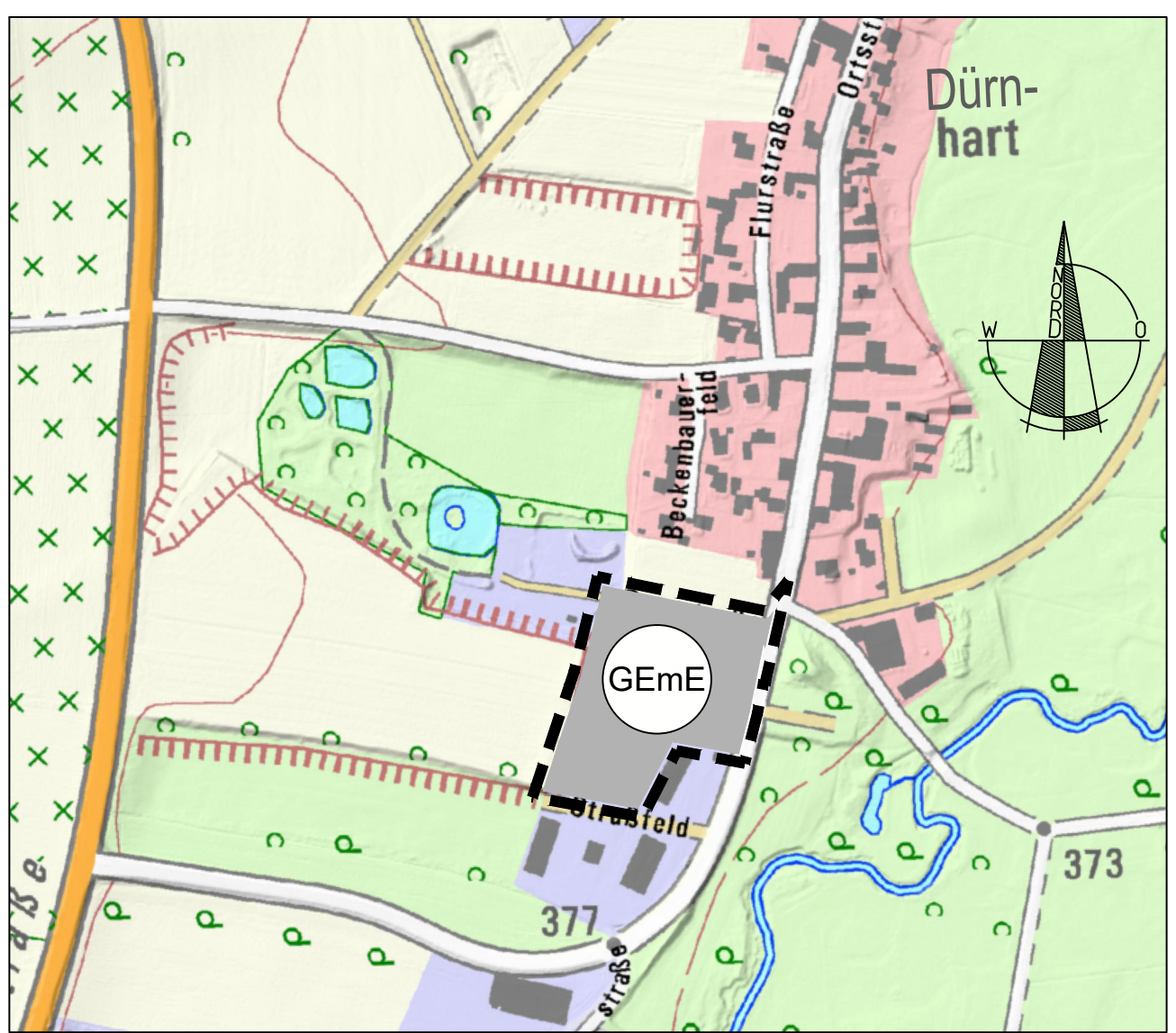
Aufgrund der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) als zumutbar hinzunehmen. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu beachten.

7. Schallschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVOrV abzustimmen.

Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem Baurtrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Übersichtslageplan M=1:5.000
Bebauungsplan "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart" - Deckblatt "Straßfeld"



Verfahrensvermerke
Bebauungsplan "Gewerbe- / Industriegebiet Dürnhart" - Deckblatt "Straßfeld"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsentwurf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsentwurf wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Fachstellenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.