

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 und Lagerhallen,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe nur als Direkt- oder Werksverkauf.
Ausnahme: folgende Nutzungen für zulässig erklärt:
- Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Tankstellen, außer Betriebsdankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungstätten aller Art,
- Bordelbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe als selbstständige Anlagen,
- Spektions- und Logistikbetriebe als selbstständige Anlagen.
- 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	max. 0,8	max. 1,2

2.2 Höhe baulicher Anlagen
2.2.1 Wandhöhe
Gebäude im GE: max. 12,0 m
Definition: Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
2.2.2 Firsthöhe
Gebäude im GE: max. 15,0 m
Definition: Die Firsthöhe ist zu messen ab FFOK Erdgeschoss bis zum Firstpunkt des Gebäudes.
- 2.3 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der untersten Geschossebene (FFOK-EG) orientiert sich am Bezugspunkt gemäß Planentwurf. Eine Höhenifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig.
- 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu den Baugrenzen wird Bezug genommen.
3.1 Private Verkehrsflächen
3.1.1 Zufahrten
Die verkettete Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.
3.1.2 Stellplätze
Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Ein Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und auf Ebene der nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.
3.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich wie folgt:
Zu den Außengrenzen des Gebietes gelten die Regelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Für Grenzen innerhalb des Gebietes werden die Regelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO getroffen, die hier eine jeweilige Grenzbebauung zulassen.
- 4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.
- 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
5.1 Gestaltung der Gebäude und bauliche Anlagen
5.1.1 Gebäude
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: bei PD max. 10°;
alle harten Deckungen;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
bei PD und PD auch Dachneigung zulässig;
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,50 m;
Vorhang an der Traufseite bis max. 4,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
zulässig nur in Form technischer Anlagen;
- 5.2 Regenerativer Energien
Für 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 Werbemasten, 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. Gemäß § 33 Abs. 1 SVO 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 Zaune
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab fertigem Gelände / Straßenoberkante;
Sockel: unzulässig.
- 5.5 Gestaltung des Geländes
Auf Grund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeänderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert. Die entstehenden Böschungen sollen einen Böschungswinkel im Verhältnis 1:1,3 nicht überschreiten.
5.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Anrandergründen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
5.5.2 Stützmauern
Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu der Höhe zulässig, wie es die Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 1,00 m über Gelände.
Stützmauern an den Randengrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.
Hinweis: Die Geländeformen 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 Bauvertrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländeformen darzustellen.
- 6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf erfolgt als Ableitung im Trennsystem.
Hinweis: Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.
- 8 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraum und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspreuen mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen. Je angelegener 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
- 9 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angeordneten Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.
9.1 Ansatz sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Begrünung der privaten Stellplätze
Nach je 5 Stellplätze ist mindestens heimischer Laubbau entsprechend Artenliste 11.1 oder 11.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Grünfläche zur Entwicklung einer Zäsur
Die als private, nichtüberbaubare Grundstücksfläche zur Entwicklung einer Zäsur definierten Flächen übernehmen durch die dort festgesetzten Gehölze eine raumgliedernde Funktion innerhalb des Geltungsbereiches und dienen der Einbindung bzw. der Abschirmung des Gebietes.
Die Grünflächen werden in Form einer Geländeformmodellierung mit Aufschüttungen bis zu 2,5 m Höhe ausgebildet und sollen möglichst extensiv genutzt werden.
Die im Plan dargestellten Gehölzgruppen sind als Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 11.1, 11.2 und 11.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten mit einem Baumanteil von mindestens 30% zu pflanzen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand zur Einbindung von mind. 3,00 m einzuhalten.
Begrünung aus der Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenzen mit zweireihiger Pflanzung von 2,5 m aus 80 % Straucharten und 20 % Baumarten.
Einzelgehölze
Je angelegener 500 m Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den Gehölzgruppen auf der Eigentumsseite ein heimischer Laubbau entsprechend Artenliste 11.1 oder 11.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
- 9.2 Begrünung von Wandflächen
Grünflächige Fassaden ohne Öffnungen und Gliederung sind mit Kletter- und Schlingpflanzen gemäß der Artenlisten 11.4 in der festgesetzten Mindestqualität zu begrünen.
- 10 PFLEGEARBEITEN
10.1 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächsten Grünplanperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Die gepflanzten Bäume sind bei der Pflanzung mit einer stabilen Verankerung, z.B. Pfahl-Oreobock zu sichern. Für Bäume sind offene Baumrischen von mindestens 4 m² Größe vorzusehen. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe aufweisen. Zu pflanzende Sträucher sollen folgende Mindestqualität haben: zweimal verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm, zu pflanzende Heister: zweimal verpflanzt, Höhe 200 - 250 cm.
- 10.2 Pflege der Grünflächen
Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten und entsprechend der jeweiligen Qualität zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähtgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.
- 11 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzensystemen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
- 12 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthoner Pflanzmaterialien (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) zu achten.
12.1 Gehölze 1. Ordnung
Qualität Einzelgehölz: H: 3 x v., mDB: 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität flächige Pflanzung: vHci, 250-300
Acer pseudoplatanus Spitz-Ahorn
Acer platanoides Berg-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.
12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Qualität Einzelgehölz: H: 3 x v., mDB: 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität flächige Pflanzung: vHci, 200-250
Qualität Obstgehölz: H: 8-10
Acer campestre Hainbuche
Carpinus betulus Gemeine Eberesche
Sorbus aucuparia
sowie Obst- und Nussgehölze standorttypischer Regionalorten und andere heimische, standortgerechte Arten.
12.3 Sträucher
Qualität Str. mind. 4 Tr. 60-100
Mit gekennzeichneten Sträuchern sind Ziergehölze.
Amelanchier in Arten Felsenbirne
Cornus mas Korallenkirsche
Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Harnsiegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus levigata Zweiflügliger Weißdorn
Euonymus europaeus Farnfleckchen
Forstysia x intermedia Forsythie
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn
Rosa canina Hunde-Rose
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris Flieder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
und andere heimische, standortgerechte Arten.
12.4 Kletter- und Schlingpflanzen
Qualität: Solitär 7.5 l Container
Clematis alpina Waldrebe
Hedera helix Efeu
Lonicera heckrotti Gleditschie
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
und andere heimische, standortgerechte Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Externer Ausgleich:
Fl. Nr. 1281 (TF), Gemarkung Perletzhofen (4.350 m²)
Entwicklungsziel und Zielerreichung:
L113 Entwicklung eines Eichen-Hainbuchenwaldes durch Pflanzung von Klimatoleranten Mischbaumarten aus autochthonem Pflanzmaterial; Zielerreichung 80 Jahre
W12 Anlage eines höhengestaffelten Waldrandes mit locker strukturierten, an den Rändern gebuchten Gebüsch; Zielerreichung 15 Jahre
Für die detaillierte Beschreibung wird auf die Begründung Ziffer 18.1.5 sowie auf den Ausgleichsflächenplan in der Anlage verwiesen.
- C) SCHALLSCHUTZ
14 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Verschiede 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 drei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_e x gemäß DIN 45691:2006-12 weder Tags noch nachts überschreiten:

Abstrahlrichtung (AB)	A1		A2		A3	
	Les.tag	Les.nacht	Les.tag	Les.nacht	Les.tag	Les.nacht
Bauvorfall mit Emissionsbezugfläche S ₀	Les.tag	Les.nacht	Les.tag	Les.nacht	Les.tag	Les.nacht
GE 1: S ₀ > 6.350 m ²	53	40	61	45	66	61
GE 2: S ₀ > 6.350 m ²	51	36	62	46	66	61
GE 2: S ₀ > 2.450 m ²	60	44	65	53	66	61
GE 2: S ₀ > 1.140 m ²	61	47	65	55	66	61
GE 3: S ₀ > 2.170 m ²	61	44	65	53	65	61

S₀ = Emissionsbezugfläche = überbaubare Grundstücksfläche
Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingenterstellung besteht die UTM 32-Koordinaten x = 776860,23 (Rechtswert) und y = 5381623,43 (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, null Grad liegt im geografischen Norden.
- Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2003-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{eq} durch L_{eq,k} + L_{eq,k,0} zu ersetzen ist. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/ Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent eines Betriebs/ Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert L₀ = IRW - 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

HINWEISE DURCH TEXT

- 1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Riedenburg zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßenahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
- 2 BAUGRUND
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrunderkundungen empfohlen.
- 3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei den 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 anzuhängen und in Mieten (maximal 3 m Basisbreite, 100 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschichten sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tieferziehenden, winterharten und stark wasserzehlenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Sege, Lupine) als Gründungsansätze, 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 Übertragungen der Oberfläche geplant bzw. erforderlich sind.
- 4 GRUNDWASSER- UND BODENSCHUTZ
Auf Auffüllung im Kestelgebiet darf nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Z0) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stammt (Massenausschlag). Bei Verwendung von Fremdmaterial ist die Eignung anhand der Materialherkunft mit dem Bauamt nachzuweisen.
- 5 GEOGEFAHREN
Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Decksteinen überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Decksteinen in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geotaphen kann Frau Susanne Konitz, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Referat 102, Tel. 09281-1800-4723 konsultiert werden.
- 6 ALLTASTEN
Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Riedenburg nicht bekannt. Diese Feststellung bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Altablfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.
- 7 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 8 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGeb. Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen ausreichende 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 für landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m
- 9 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSGORUNGSLEITUNGEN
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 unterbinden Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 10 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter 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 (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.
- 11 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbledampt) wird angeraten.
- 12 REGENERATIVE ENERGIEGENUTZUNG
Im Planungsbereich 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 überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichenden Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften kein einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Beleuchtung der Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.
- 13 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofort 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 schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKGW) zu beachten.
- 14 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Der Grundstücksanweisung 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 bleibt an der Stelle festzuhalten, dass mit vorliegenden, weitestgehend nicht versickerungsfähigem Untergrund für die Dachflächen und Grundstückszufahrten eine dezentrale Niederschlagswassererückhaltung vorzusehen ist.
Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtdicke von 50 m überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallgedächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzbauer lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

HINWEISE DURCH TEXT

- 15 SCHALLSCHUTZ
Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVordV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellung) ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsstellungsanlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen. Qualifiziert nachzuweisen ist dann für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschemission durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_e respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L₀ übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einschlag 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 verglichen mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommener Teilfläche der Emissionsbezugfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen. Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büroanlagen), kann nach Ermessen des Sachgebietes Technischer Umweltschutz/ Immissionschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.
Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen
Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern (sog. „Betriebsleiterwohnungen“) ist nachzuweisen, dass deren Anspruch auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen nach TA Lärm erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Anlagen/ Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.
Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Stadt Riedenburg mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivarisch gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saarwälder Damm 42/43, 13627 Berlin).
- 16 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN
Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europäisch geschützten Vögeln so weit wie möglich zu vermeiden dürfen vorhandene Gehölzbestände nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden.
- 17 DACHBEGRÜNNUNG, BEGRÜNNUNG VON WANDFLÄCHEN
Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeteile ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollen mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.
- 18 FREILÄCHENGESTALTUNG
Im Anschluss an das Bauleitungsverfahren ist vor Baubeginn ein detaillierter Freilächengestaltungsplan durch einen qualifizierten Fachplaner zu erstellen. Dies soll eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Umsetzung der gründerischen Festsetzungen sowie der Ausgleichsflächen sicherstellen. Der Freilächengestaltungsplan ist dringend mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Kelheim abzustimmen.
- 19 DIN NORMEN
Die DIN-NORMEN, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Riedenburg zugänglich.
- 20 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1274/46, 1274/67 sowie 1274/77 der Gemarkung Perletzhofen mit einer Fläche von 26.500 m².
- 21 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



B E B A U U N G S P L A N
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

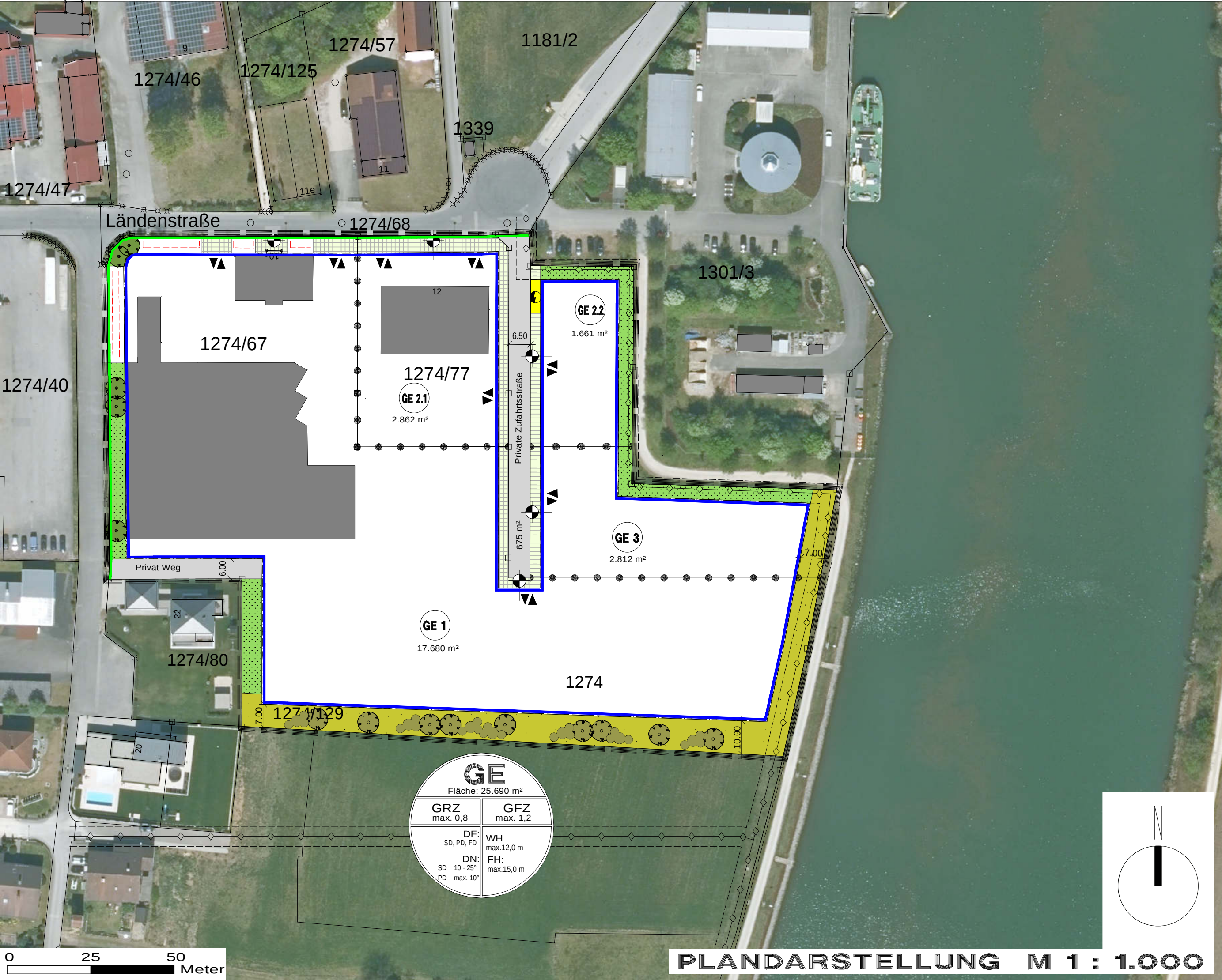
NR. 71 „ERWEITERUNG HAIDHOF HAUSBREITE I“

STADT RIEDENBURG
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Pfämbel:
Die Stadt Riedenburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauamtsverordnung (BauAV), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GmO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 71 „Erweiterung Haidhof Hausbreite I“ nebst Begründung als S a t z u n g.

- § 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. von einschlägigen Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.
§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.
§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0971-574387-0 Fax 0971-574387-29 Mail: info@komplan-landshut.de	
Planungsträger	Stadt Riedenburg Sankt-Anna-Platz 2 93339 Riedenburg	
Maßstab	Lageplan M 1:1.000	
Stand	10.04.2025 - Entwurf	
Bearbeitung		Mar 2023 SH
Geändert		Mar 2025 SH
Stand		23-1476_BBP



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1274 Flurstücksnummer
- Flurstücksgränze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bebauung - bestehend