

I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE Gewerbegebiet nach § 8 Abs. (1) + (2) + (3) BauNVO

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

Baugrenze
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses = Regenrückhaltebecken

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche öffentlich

private Grundstückszufahrt

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplansänderung

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

mögl. Gebäude

Höhenlinien Uergelände

Flurgrenze/-nummer

geplantes Regenrückhaltebecken

bestehendes Regenrückhaltebecken

Grenze des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet § 8 BauNVO
Ausgeschlossen sind Betriebe, die mehr als 60% der Gesamtgrundstücksfläche als Lagerplätze beanspruchen, sowie reine Lagerplatznutzung, Schrottplätze, Autoverwerter, a. ä.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 = Grundflächenzahl 0,7 als Höchstgrenze
GFZ 2,0 = Geschossflächenzahl 2,0 als Höchstgrenze
a = abweichende Bauweise, Gebäude bis zu einer Länge von 95 m

3. Betriebliche Nutzung/Immissionsschutz

Ein Nachtbetrieb ist im Gewerbegebiet nur eingeschränkt möglich. Eine Beurteilung ist vorab im Einzelfall mit dem Technischen Umweltschutz der Bauaufsichtsbehörde durchzuführen.

4. Gebäudegestaltung

Traufhöhe: max. 10 m über geplantem Gelände
Dach: Sattel-, Pult-, und Walmdächer
maximale Dachbreite für Satteldächer 40 m
maximale Dachbreite für Pultdächer 20 m
maximale Gebäudebreite der Walmdachgiebelseiten: 13m

Dachneigung: 5°-21°

Dachdeckung: Ziegelddeckung, naturrot oder metallene, nicht glänzende
Dachdeckung, wie Stehfalzdeckungen, Profileblechdeckungen mit naturnahen dezenten Farben

Dachüberstand: max. 1,20 m

Ortgang: max. 1,20 m

5. Befestigte Flächen

Zufahrten: - Asphaltbeläge (Schwarzdecken)
- sonstige Pflasterbeläge

Zugänge: - Granit- oder Beton-Kleinpflaster naturgrau
keine eingefärbten Pflasterflächen

Lagerflächen / : Stellplätze f. PKW - Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder andere wasserdurchlässige Belagsarten

Lagerflächen der nördlichen Randparzellen dürfen nicht zur B11 hin angeordnet werden.

6. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.
Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.
Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.
Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.
Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:
- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m
Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.
Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

7. Höhenlage der Gebäude

Die Gebäude sind in ihrer Höhenlage so in das natürliche Gelände einzumitteln, dass Abgrabungen und Aufschüttungen in etwa gleicher Höhe notwendig werden.

Entstehende Böschungen sind deshalb so flach als möglich, möglichst mit einer max. Neigung von 1:3, anzulegen. In besonderen Bedarfsfällen können die Böschungen mit einem Böschungsverhältnis 1:1,5 in begrenzten Bereichen möglich.

8. Einfriedungen

Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, geschlossene Elemente müssen außenseitig begrünt werden.

Zaunhöhe: max. 2,00 m

Einzäunungen direkt an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind nicht zulässig.

Mindestabstand zu den öffentlichen Wegen und Straßen: 1,50 m bei einer Zaunhöhe bis 1,20 m. Höherer Zäune bis max. 2,00 m sind von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen und Straßen mind. 3,00 m abzurücken.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

Der Pflanzstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist zu einer durchgehenden **Hecke** zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze (Strauchweiden, Zitterpappeln) sind zu erhalten, entweder durch „auf den Stock setzen“ oder durch Wiedereinpflanzen der Wurzelstöcke. In offenen, mehr als 10 m langen Abschnitten sind folgende heimische Gehölze autochthoner Herkunft in einem Raster von 1,5 m in wildem Verband zu pflanzen

20 % Bäume:
Pflanzqualität: Heister, 2 x v., h 150-200
Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Vogelbeere

80 % Sträucher:
Pflanzqualität: Strauch v., mindestens 5 Triebe, h 100-125
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Heckenrose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.
Ausfälle in der Anwuchsphase sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
Pflegemaßnahme (Rückschnitt durch „auf den Stock setzen“) ist erstmals nach 10 Jahren im gesetzlich zulässigen Zeitraum 1.10. bis 28.02. auf maximal 20% der Länge zulässig.

Die Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze zu Gewerbebetrieben, Straßen oder Wegen sind als **Kräuter-Gehölzsaum** zu entwickeln.
Das vorhandene Substrat – Rohboden bzw. Schotter – ist zu belassen.
Die Lagerung Von Holz, Wurzelstöcken und Steinen (Naturmaterial) ist zulässig.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt folgendermaßen:

1. Oberflächenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem Baugrundstück versickert werden. Nicht sickertfähiges Oberflächenwassers ist in einem Regenrückhaltebecken innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zu sammeln und gedroselt in den Regenwasserkanal abzuleiten.

2. Schmutzwasserversorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal abzuleiten und an die Kanalisation der Gemeinde anzuschließen.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

1. Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken:
2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

2. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

4. Aushubarbeiten / Altlasten

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5. Starkregeneignisse / Überschwemmungen

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregeneignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich, dh. es ist von einem hohen Flurwasserabstand auszugehen. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollen mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollen wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

6. Hinweise zu Glasflächen:

Glasflächen mit mehr als 1 m² Fläche sind mit einem Schutz gegen Scheibenanflug von Vögeln gemäß aktuellem Stand der Technik auszuführen. Stark spiegelnde oder sehr transparente Glasflächen sind grundsätzlich unzulässig.

7. Öffentlicher Pflanzungen

Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind, einschließlich ihrer Einflüsse, auf Privatgrundstücke zu dulden.

8. Hinweise zur Landwirtschaft

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.
z.B. - Gruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagewinnung, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenverarbeitung bei trockener Witterung.

- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen einschließlich dem notwendigen Nutzverkehr.

9. Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventuell erforderlicher Stützmauern, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Lage der Stellplätze, die Gestaltung der Pkw-Parkflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen sowie die Art der Beleuchtung aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.
Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

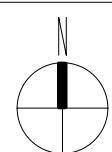
Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Patersdorf" Deckblatt Nr. 5

Gemeinde: Patersdorf
Landkreis: Regen

Regierungsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich: Größe von rund 10.789 m²

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 132, 139/3, 139/4, 140/8, 140/9, 140/14
Gemarkung: Patersdorf



M 1 : 1.000

VERFAHREN

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Patersdorf hat in der Sitzung vom die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht

2. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis (Frist: 1 Monat)

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss vom die Bebauungsplansänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Patersdorf

Adolf Muhr
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplansänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplansänderung ist damit in Kraft getreten.

Patersdorf

Adolf Muhr
1. Bürgermeister

Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

BA
BOLLWEIN
ARCHITEKTEN

Entwurfsverfasser:

Entwurf: 22.09.2025
Fassung: