

III Übersichtslageplan

uelle Bayernatlas, M 1/5.000)

§ 22 und § 23 BauNVÓ)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis einschließlich § 19 BauNVO)

= Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO - GE) = Grundflächenzahl (GRZ) = Geschossflächenzahl (GFZ) 4= maximal zulässige Wandhöhe [m] i= Bauweise

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

.1. Straßenverkehrsfläche: öffentlich Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) 1. Anpflanzen von Sträuchern

Imgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landchaft: ökologische Ausgleichsfläche Jmgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: mehrreihige Sichtschutzhecke 6. Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

welteinwirkungen: Lärm

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) 6.2. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Um-

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken

: Textliche Festsetzungen

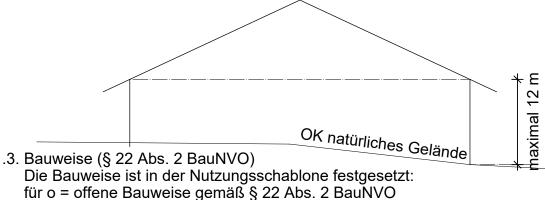
(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

. Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Ausgeschlossen sind Nutzungungen als Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzel-

1.2. Maß der baulichen Nutzung für gewerbliche Bebauung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl maximal 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) 1.2.2. Geschossflächenzahl maximal 1,6 (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3. Maximal zulässige Wandhöhe WH: 12.0 m. Die Wandhöhe WH bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut (talseitig)



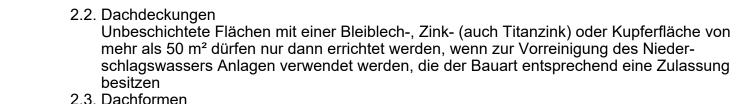
Es gelten die Vorschriften der BayBO (jeweils gültige Fassung).

. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

1.5. Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen Die festgesetzten Pflanzbereiche sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze sicher zu stellen Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits der Trassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende

Schutzmaßnahmen durchzuführen 1.6. Überbaubare Grundstücksflächen/ Ausnahmen und Befreiungen Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Bauvorhaben sowie Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen - auch wenn diese verfahrensfrei sind sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Es sind keine Befreiungen und Ausnahmen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgend genannte Punkte erlaubt: - Einfriedungen, Mauern und Stellplätze Aufschüttungen und Abgrabungen zur Vorbereitung der Baugrundstücke vor der Bebauung

. Materialien bei Gebäuden Nicht zulässig ist bei der Fassadengestaltung das Verwenden spiegelnder Materialien oder greller Farben. Dies gilt auch für Fenster, Türen und Tore



aufgrund anderer rechtlicher Vorschriften unzulässig sein

Als Dachformen sind Sattel-, Flach- und Pultdach zulässig. Die Firstrichtung verläuft entlang der längeren Gebäudeseite; Dachneigungen sind bis 25° zulässig Diese sind an Gebäuden bis zu einer Fläche von insgesamt 20 m² zulässig. Spiegelnde und grelle Farben sowie sich drehende Anlagen und Leuchtreklamen mit Wechsellicht sind un-Hinweis: Auf die Staatsstraße gerichtete Werbeanlagen mit ablenkender Wirkung können

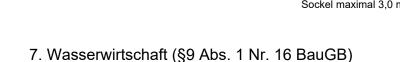
.5. Einfriedungen und Mauern Einfriedungen dürfen eine Bauhöhe von 2,00 m ab OK fertiges Gelände über Straßen-/ Wegoberkante nicht überschreiten und sind in transparenter Holz- oder Metallausführung zu errichten. Sie dürfen hinterpflanzt werden. Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten. Zaunanlagen sind von Fahrbahnen, angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mindestens 1,0 m abzurücken (Zaunlinie). Der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu

3. Stellplätze (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Vor Garagen sind Fahrzeugabstellflächen mit einer Länge von mindestens 6 m sicher zu stellen

Neu anzulegende Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten

Sichtfelder (Ausfahrten) sind von Bewuchs (Wuchshöhe über 0.80m) freizuhalten. Eine Ausnahme stellen Bäume als Hochstämme dar, diese müssen auf eine lichte Höhe von 4,50m über der Straßenoberkante entastet sein

6. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Abgrabungen und Auffüllungen dürfen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:1,5 erfolgen und müssen bepflanzt oder befestigt werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 3 m über dem natürlichen Gelände zulässig



7.1. Regenwasser (Oberflächenwasser) Niederschlagswasser ist unter Beachtung der technischen Regelwerke und der rechtlichen Anforderungen vorrangig in den Untergrund zu versickern. Ist dies nicht möglich, wird das Niederschlagswasser über ein Trennsystem einem Regenrückhaltebecken zugeführt und anschließend gedrosselt in den Vorfluter (Sulzbach) eingeleitet.

2. Schmutzwasser Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal der Gemeinde Schönau eingeleitet

7.3. Lagern wassergefährdender Stoffe Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorgaben zu beachten

8. Brandschutz, abwehrend Flächen für die Feuerwehr einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 31 BayBO entsprechen alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die notwendige Löschwassermenge (öffentliche Versorgung, Teich, Zisterne) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 ist bereit zu halten

9. Mindestgrößen der Baugrundstücke Die Größe des einzelnen Baugrundstücks darf 1.000 m² nicht unterschreiten

Auf jedem Baugrundstück ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Diese darf nur vom Betriebsleiter und dessen Familie zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Wohnfläche darf ein Drittel der Geschossfläche nicht überschreiten . Anbauverbotszone entlang der St 2112

Die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen ab Fahrbahnrand der St 2112 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt neben Hochbauten z.B. auch für Park- und Lagerflächen, E-Ladesäulen, Transformatorenstationen, Werbeanlagen am Ort der Leistung sowie alle weiteren fest mit dem Erdreich verbundenen Bauten. Gleiches gilt für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs

C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

(zu Ziffer 5.2 und 5.3 der planlichen Festsetzungen)

1. Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind auf folgenden Grundstücken anzulegen: - A1: Fl. Nr. 1729/3 (Teilfläche, gemeindlich) der Gemarkung Unterzeitlarn, Mindestgröße 460 m² - A2: Fl. Nr. 1584 (Teilfläche, gemeindlich) der Gemarkung Unterzeitlarn, Mindestgröße 790 m² 5.3. Vollzug der Maßnahmen 1.1. Ausgangssituation - Intensiv genutzte Acker (A11)

Die Wiesenflächen werden anschließend mit mesophilen Hecken bepflanzt. Verwenden von standortgerechten autochthonen Gehölzarten, die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen wird eine Pflanzdichte von 3 m² pro Stück angesetzt, es besteht die Möglichkeit Inselgruppen mit Freiräumen anzulegen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw, 60 - 100 cm gemeine Hainbuche A Carpinus betulus roter Hartriegel 3 Cornus sanguinea Corylus avellana gemeine Hasel rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Prunus spinosa Schwarzdorn Ribes uva-crispa Stachelbeere G Sambucus nigra schwarzer Holunder gewöhnlicher Schneeball H Viburnum opulus

Pflanzschema Hecken und Gebüsche, Inseln mit Freiräumen A G D H A G B G B D E A F G E

Aufbau von naturnahen artenreichen Heckenstrukturen und Gebüschen (B112 nach BayKompV - Mesophiles Gebüsche/ Hecken) zur Erhöhung des Nahrungsangebots für diverse Tier- und Insektenarten bzw. als Habitate für Reptilien und Vögel

Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Es sollte für die ersten Jahre ein Wildschutzzaun aufgestellt werden um vorgenannte Punkte zu gewährleisten 2. Die Ausgleichsflächen A3 bis A5 sind auf folgenden Grundstücken anzulegen:

2.1. - A3: Fl. Nr. 416 (Teilfläche, privat) der Gemarkung Schönau, Mindestgröße 1.845 m²

- A4: Fl. Nr. 149 (gemeindlich) der Gemarkung Schönau und 3.573 (gemeindlich) der Ge-

2.1.1. Ausgangssituation - intensiv genutztes Grünland (G11)

markung Unterzeitlarn, Mindestgröße 3.427 m²



Übersichtslageplan (Quelle Bayernatias, M 1/5.000)

2.1.2. Maßnahmen Es erfolgt eine Übersaat mit einer autochthonen Saatgutmischung (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend U16-Gebiet - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) bzw. Mähgutübertragung von geeigneten Flächen. Ca. acht Wochen nach Ansaat erfolgt eine Schröpfmahd mit hoch eingestelltem Mähwerk.

2.2. A5: Fl. Nr. 848 (gemeindlich) der Gemarkung Unterzeitlarn, Mindestgröße 6.740 m² 2.2.1. Ausgangssituation - intensiv genutzter Acker (A11)

Die Fläche wird geeggt, es erfolgt die Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung (mindestens 50% Krautanteil, entsprechend U16-Gebiet - Unterbayerische Hügel-und Plattenregion). Ca. acht Wochen nach Ansaat erfolgt eine Schröpfmahd mit hoch eingestelltem Mähwerk

Aufbau von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (gemäß G212 der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tier- und v.a. Insektenarten

Es erfolgen zwei Mahden (Entwicklungsphase, ab dem 15.06. und einschließlich sechs bis acht Wochen später). Die Mahden haben unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (z.B. Trommelmäher mit verminderter Drehzahl) unter Abraum des Mahdauts zu erfolgen. Anpassungen in der Pflege sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Erhalt von Altgrasstreifen auf mindestens 10% der Fläche bei jeder Mahd, diese Streifen rotieren jährlich.

3. Festsetzungen für die Sichtschutzhecken

3.1. Ausgangssituation - Wiese (G11) bzw. Acker (A11), intensiv bewirtschaftet Es erfolgt eine Übersaat der Heckenfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung

(mindestens 50% Krautanteil, entsprechend U16-Gebiet) bzw. Mähgutübertragung von geeigneten Flächen. Die Wiesenflächen werden anschließend mit mesophilen Hecken bepflanzt. Für die freiwachsenden Gehölzstreifen wird eine Pflanzdichte von 2,50 m² pro Stück festgesetzt. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden: Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm:

wolliger Schneeball 1 Vibucum lantana Traubenholunder 2 Sambucus racemosa 3 Cornus mas Kornelkirsche roter Hartriegel Cornus sanguinea 5 Corylus avellana gemeine Hasel 6 Ligustrum vulgare gewöhlicher Liguster ⁷ Rosa canina Hundsrose 8 Prunus padus Traubenkirsche

Pflanzschema Heckenpflanzung mindestens zweireihig, als randliche Eingrünung 1 2 3 5 6 3 4 3 6 5 3 4 6 2 4 4 6 8 1 4 5 1 8 2 4 3 5 4 6

Entwicklung von mesophilem Gebüsche (B112 gemäß der BayKompV) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für diverse Tierarten u. v. a. Insektenarten, Habitat für Reptilien und Vögel

Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen muss eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten

4. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1. Ein- und Durchgrünen der Baugrundstücke Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum III. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden). Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume): Hochstamm, 3xv., Wuchshöhe 5 - 10 m: Malus sylvestris Feld-Ahorn Acer campreste Amelanchier Felsenbirne Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogelkirsche

Trauben-Kirsche

Eberesche

4.2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Wiesenflächen werden als Landschaftsrasen angelegt

Prunus padus

Sorbus aucuparia

5. Allgemeine Festsetzungen

4.3. Freiflächen, befestigte Flächen Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Schottergärten bzw. -flächen sind nur bei einer Fläche von bis zu 20 m² zulässig

5.1. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten

5.2. Landschaftsfremde hochwüchsige Pflanzenarten (mit auffälliger Laub-/ Nadelfärbung oder bizarren Wuchsformen) wie z.B. Thujen, Zypressen, Edelfichten, alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hat die Vorhabensträgerin bzw. die Begrünungs maßnahmen (Sichtschutzhecke) die jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig in der auf die Baufertigstellung des Gewerbegebiets folgenden Pflanzperiode - spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach der Baufertigstellung - auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen. Auf allen genannten Grün- und Ausgleichsflächen ist der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln untersagt. Auf Ausgleichsflächen anfallendes Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen (kein Mulchen).

Nach ihrer Herstellung ist der Vorhabensträger verpflichtet, die Grün-/ Ausgleichsflächen auf Dauer zu erhalten und die hierzu festgesetzten Pflegemaßnahmen regelmäßig auf eigene Kosten durchzuführen. Die Vorhabensträgerin bzw. die Grundstückseigentümer verpflichten sich ferner, nach erstmaliger Herstellung der geforderten Grün-/ Ausgleichsflächen auf diesen Flächen keine Änderungen oder Nutzungen vorzunehmen, die den Festlegungen dieses Bebauungsplans

5.4. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) Abgetragener Oberboden ist insgesamt zu sichern und zum Wiederandecken zwischenzulagern. Die Humusmieten sind zu begrünen (z. B. mit Leguminosen). Ein Lagern erfolgt nicht auf Ausgleichsflächen

ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, langwellig, warmweiß, Farbtem-

und dem Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege widersprechen

Zu Beginn der Bauarbeiten sind bestehende Bäume und Vegetationen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten 5.6. Schutz heimischer Insekten Eine dauerhafte Außenbeleuchtung sollte, wenn möglich verhindert werden. Es sind

5.5. Schutz und Erhalt bestehender Gehölze

peratur < 3.000 Kelvin) zu verwenden 5.7. Ausgleich, dingliche Sicherung Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch notarielle Beurkundung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rottal-Inn, zu sichern. Die Gemeinde hat die Ausgleichsflächen an das

Sowohl für das Anlegen als auch für die Pflege der Flächen ist ein ausreichend qualifizierter Ansprechpartner zu benennen und vertraglich zu verpflichten. Dieser Partner übernimmt dann auch das jährliche Monitoring mit der Unteren Naturschutzbehörde (Laufzeit fünf bis zehn Jahre)

baverische Landesamt für Umwelt (Ökoflächenkataster) zu melden

5.9. Abweichungen von den Festsetzungen Abweichungen von den festgesetzten Pflegegrundsätzen für die Ausgleichsflächen/ um auf unerwartete Entwicklungen auf den Flächen schnell reagieren zu können

D: Planliche Hinweise

1. Flurstücksgrenze im Bestand 2. Nummer des Flurstücks Bestandsgebäude 4. Biotopkartierung, Flachland

5. wassersensibler Bereich 6. Höhenlinie im Bestand (Urgelände)

7. Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets 8. Fahrbahnrand der ST2112 9. Sichtdreieck

Fahrbahn

10. Leitungstrasse (unterflur, Telekom). 11. Regelguerschnitt Erschließungsstraße

E: Textliche Hinweise

1. Landwirtschaft im Umfeld, Nähe zur Staatsstraße Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den benachbarten Flächen des Gewerbegebiets von den Eigentümern zu dulden. Die Anlieger haben Emissionen hieraus (Steinschlag, Verschmutzungen aus der Landwirtschaft, Staub u. ä.) entschädigungslos hinzunehmen. Dies gilt auch für Emissionen, die von der Staatsstraße ausgehen. Eine Haftung der angrenzenden Landwirtschaft und des Baulastträgers der Staatsstraße ist ausgeschlossen. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden

Baumaterialien Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z. B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum, ...)

3. Zugänglichkeit der Gesetze, Vorschriften und Normblätter Gesetze, Arbeitsblätter, technische Vorschriften und DIN-Normen, auf welche dieser Bebauungsplan in seinen Festsetzungen verweist, werden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereit gelegt

4. Freiflächengestaltungspläne Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Eingabeplänen qualifizierte Freiflächengestal tungspläne im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren eingefordert werden können. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen. In den Durchführungsvertrag wird

dazu eine Regelung aufgenommen 5. Denkmalschutz Das bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenk-

mäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden Das Nutzung von PV-Anlagen wird empfohlen und ist erwünscht. Dabei ist auf eine gestal-

terisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. an die Dachlandschaft zu achten. Es sollten nur Module mit einer Antireflexbeschichtung oder sonstigen blendvermindernden Eigenschaften eingesetzt werden. Ziel ist das Minimieren von Blendwirkungen auf die Nachbarn und Verkehrsteilnehmende

7. Schallschutz im Bebauungsplan

7.1. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12 Nach § 1 BauNVO ist das Plangebiet hinsichtlich maximal zulässiger Geräuschemissionen gegliedert. In den einzelnen Bereichen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, welche die folgend angegebenen Emissionskontingente L_{EV} nicht überschreiten:

Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S _{EK}	L _{EK,Tog}	LEK, Nach
GE 1: S _{EK} ~ 3.340 m ²	64	48
GE 2: S _{EK} ~ 2.850 m ²	63	53
GE 3: S _{EK} ~ 8.645m ²	63	45
GE 4: S _{EK} ~ 11.950 m ²	64	46
GE 5: S _{EK} ~ 10.125 m ²	64	48

S_{EV}: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend der Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Immisionskontingente werden mittels DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ermittelt

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/ 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

so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert L_{IIV} = IRW - 15 dB (A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691 Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets

Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB (A),

Immissionskontingent eines Betriebes/ Vorhabens den an einem maßgeblichen

7.2. Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmi-In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen

Baulicher Schallschutz Es wird darauf hingewiesen, dass die Luftschalldämmungen der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 genügen müssen

7.4. 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 ziehen. Wohnungsgrundrisse von Betriebsleiterwohnungen/ -wohnhäusern sind so zu organisieren, dass in den zur Straße gelegenen Fassaden (GE 1: Nord-/ Ostfassade, GE 2/ GE 3: Ostfassade) keine zur natürlichen Belüftung notwendigen Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zu liegen

7.5. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Schönau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der DIN Media GmbH in Berlin zu beziehen (DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin)

Die Gemeinde Schönau, Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern erlässt auf Grundlage - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

- des § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) der Planzeichenverordnung (PlanzV) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Unterzeitlarn" als Satzung. Die vorgenannten Grundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Unterzeitlarn" sind die Planzeichnungen M 1/1.000 vom 03.07.2025 maßgebend. Diese

sind Bestandteil der Satzung §2 Bestandteile dieser Satzung Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Unterzeitlarn" bestehend aus: - Planzeichnungen M 1/1000 mit zeichnerischem Teil vom 03.07.2025, ergänzt durch

- Anlage 1: Begründung mit Umweltbericht vom 03.07.2025 (einschließlich Schallgutachten)

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Übersichtskarten M 1/5000 sowie den planlichen und textlichen Festsetzungen

Schönau, den __._.

Erster Bürgermeister

<u>Verfahrensvermerke</u> 1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB) Der Gemeinderat von Schönau hat in seiner Sitzung vom 03.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Aufstellen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Unter-

2. Vorzeitiges Beteiligen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) Die Gemeinde Schönau hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 07.08.2025 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ___.08.2025 bis ___.09.2025 Gelegenheit zur Äußerung

zeitlarn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___.07.2025 ortsüblich bekannt

und Erörterung gegeben 3. Vorzeitiges Beteiligen der Behörden und Träger öffentlicher Belange Die Gemeinde Schönau hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange in der Zeit vom __.08.2025 bis _ .09.2025 durchgeführt 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Gemeinderat von Schönau hat mit Beschluss vom 09.10.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Unterzeitlarn" in der Fassung vom 09.10.2025 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst

5. Öffentliches Auslegen (§ 3 Abs. 2 BauGB) Das öffentliche Auslegen des Entwurfes des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung 'GE Unterzeitlarn" in der Fassung vom 09.10.2025 erfolgte in der Zeit vom __.10.2025 bis einschließlich .11.2025. Das Auslegen erfolgte zusammen mit der Begründung und den

6. Beteiligen der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Unterzeitlarn" in der Fassung vom 09.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 🔝 .10.2025 bis einschließlich 🧠 .11.2025 beteiligt Das Auslegen erfolgte zusammen mit der Begründung und den umweltbezogenen Informat-

7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Die Gemeinde Schönau hat mit Beschluss vom __.__ den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Unterzeitlarn" in der Fassung vom __.__ als Satzung beschlossen

Schönau, den __._.

umweltbezogenen Informationen

Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Unterzeitlarn" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom mit den für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit maßgeblichen DIN-Vorschrift

DIN 45691:2006-12 und weiterer Vorschriften ortsüblich bekannt gemacht Der Bebauungsplan ist somit zum ___.__ in Kraft getreten

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Unterzeitlarn" einschließlich der Begründung und der für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit maßgeblichen DIN-Vorschrift DIN 45691:2006-12 sowie die Merkblätter liegen im Rathaus Schönau, Bachhamer Straße 22, Zimmer Nr. ___ auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und können dort eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist ausdrücklich hingewiesen worden

Schönau, den __._.

Erster Bürgermeister Diese Zeichnung nebst den zugehörigen Anlagen, Beschreibungen, Berechnungen, usw. und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum. Sie dürfen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung vervielfältigt oder Dritten zur Einsicht überlassen werden. Sie sind auf Verlangen

Für nachrichtlich übernommene Inhalte (Planungen, Gutachen, usw.) wird von uns keine Gewähr übernommen. Rückschlüsse auf die Baugrundverhältnisse können weder aus Zeichnungen, Texten oder amtlichen Karten entnommen oder abgeleitet werden. "GE Unterzeitlarn"

Gemeinde Schönau Landkreis Rottal-Inn Regierungsbezirk Niederbayern Bebauungsplan /1000 1/5000 mit integrierter Grünordnung

Fünfleitener Straße 12 - D-84326 Kronleiten Telefon: 08727/910332 e-mail: ingenieurbuero-pongratz@freenet.de EIN NEUES PLANEN GMBH & CO. KG Info: www.ib-pongratz.de

entw. 04/2025 A.-M. Gerhager gez. 06/2025 A.-M. Gerhager gepr. 10/2025 J. Pongratz

onleiten, 09.10.2025 H/B = 860 / 1505 (1.29m²)

Grünflächen sind mit schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich,