

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

gegliedert in die Quartiere GI 1, GI 2 und GI 3 nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich:
- Logistikunternehmen oder Verteilzentren eines Unternehmens, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen sind, und ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes geplant

nzelhandels- und Großhandelsbetrieb chank- und Speisewirtschaften Anlagen für Verwaltungen reine Lagerplätze

großflächig produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha, die aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht ange-- Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, von denen

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist also die Einschlägigkeit mindestens einer der vorstehend aufgelisteten Ausnahmen vom Anbindegebot nach LEP 3.3 Z. Tirets 2, 3 oder 4, erforderlich.

Straßenverkehrsfläche, öffentlich / Anwandweg, öffentlich

sadenlänge sind jeweils 25 m² Werbefläche zulässig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Eine Fremdwerbung ist unzulässig. Je Betrieb, ist weiterhin eine freistehende Werbeanlage mit Grundfläche 3 m², max. Höhe 4 m, beidseitig wirkend, beleuchtet zulässig, ebenso Fahnenmasten in unbegrenzter Anzahl.

0.1.5.2 Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffallend wechselnde Werbeanlagen und

0.1.5.3 Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Wandhöhe des Gebäudes bis maximal 2 m überragen. 0.1.5.4 Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind so zu installieren, dass eine Blendung des Verkehrs

auf der Autobahn A 92 ausgeschlossen ist. Die Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren. Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beschriftung nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden können. Die Werbeanlagen müssen hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen.

0.1.5.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen. In der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind die Beleuchtungen der Werbeanlagen auszuschalten. Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstücksrand nach innen gerichtet anzubrigen.

0.1.5.6 Die Straßenbeleuchtung ist ebenfalls von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auf eine absolute Minimalleuchtstärke zu dimmen. 0.1.5.7 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.

0.1.6.1 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ist anzuwenden. Eine Ausnahme gilt für die internen Grenzen zwischen den Quartieren Gl 1 und Gl 2 bzw. Gl 2 und Gl 3. Hier ist eine ab-

weichende Bebaung als Grenzbebauung zulässig. 0.1.7 Regenwasser und Abwasserbeseitigung

0.1.7.1 Sämtliches, auf den Industrieparzellen anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser, ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern.

0.1.7.2 Ein Anschluss des Industriegebietes an die Abwasserentsorgung darf erst erfolgen, wenn die Werte (Biologie) eingehalten werden. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans 0.1.8 Geländeoberfläche

> 0.1.8.1 Am Nord- und Westrand des Geltungsbereichs sind in den privaten Randeingrünungen und Flächen für das Anpflanzen (siehe Planzeichen 13.3 und 13.4) keine Geländeauffüllungen zulässig. Abgrabungen für Sickerflächen sind zulässig.

0.1.9 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und "Zusatzkontingente in dB(A) für die Rich gentierung" weder tags\* (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts\* (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

Gebiet mit gewerb- | Bezeichnung der (Teil-) Flä- | Fläche | Emissionskontingent L\_\_ [dB(A)/m²] licher Nutzung che des Gewerbegebietes [m²] Tag\* (06-22 Uhr) Nacht\* (22-06 Uhr) Industriegebiet 46.030 41.893

\* die Angaben der Uhrzeit zu den Tag- und Nachtzeiten sind nur Erläuterung und nicht Bestandteil der Festsetzung 0.1.9.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J erhöhen sich die Emissionskontingente Lek um folgende Zusatzkontingente:

80 | 90 | 110 | 118 | 120 | 125 | 132 | 160 | 250 | 20 | 90 | 110 | 118 | 120 | 125 | 132 | 160 | 250 | 20 | 80 26 | 25 | 16 | 15 | 14 | 11 | 0 | 6 | 7 | 1 <u>Zusatzkontingente nachts | 25 | 24 | 16 | 15 | 14 | 11 | 0 | 6 | 7 | </u>

Der Bezugspunkt BP \_\_ für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 759243,00 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK, durch LEK, + LEK, zus, k zu ersetzen ist.

0.1.9.3 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlosser

0.1.9.4 Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).

0.1.9.5 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

In einigen Bereichen des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV überschritten. Somit sind folgende Punkte für Industriegebietsparzellen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV zu beachten.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.4 Wand- und Firsthöhen, Gebäudegestaltung

0.1.5 Werbeanlagen und Beleuchtung

bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.

- 0.1.1 Einfriedungen
- 0.1.1.1 Art und Ausführung: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Der Zaunabstand an den Außengrenzen beträgt mind. 4 m zum Grundstücksrand. Zum Straßenraum ist der Žaun mindestens 2 m von der Grenze zurückgesetzt zu führen. Ein Abstand 0.1.9.8 Passive Schallschutzmaßnahmen

von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

ze bis 1,0 m überschreiten. Diese sind auf maximal 10 % der Fassadenfläche zulässig.

0.1.3.1 Sämtliche Dachformen sind zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind

0.1.4.1 Die maximal zulässigen Wandhöhen (siehe Ziffer 15.1) dürfen ausnahmsweise durch notwendige

0.1.4.2 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder

0.1.4.3 Bei der Errichtung von Gebäuden sind Anschlüsse für die Nutzung, Verteilung oder Speicherung

0.1.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen wird auf den Bereich der Fassaden begrenzt. Pro 100 m Fas-

von Solarenergie herzustellen sowie statische Vorkehrungen dafür zu treffen.

neigten Dächern muss deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

Mindestens 30 % der Dachflächen je Gewerbeparzelle sind als Dachbegrünung (extensiv und

Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänèlager, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grund-

Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 1 m über die festgesetzte Wand- und Firsthöhe

läche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m

0.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen 0.1.2.1 Es gelten die max. zulässige Wandhöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1). Die Firsthöhe wird mit max. 16,0 m festgesetzt. 0.1.2.2 Fluchtwege (Fluchttreppen u. a.) dürfen als untergeordnete Bauteile ausnahmsweise die Baugren-

diese nur nichtspiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Bei ge-

Nachweis nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau)
An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich. Die maßgeblichen Außenlärmpege sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren anhand der tat-sächlichen Lage der Gebäude, im Zuge einer Schalltechnischen Untersuchung , zu ermitteln, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe

Aus dem benachbarten Industriegebiet "Gottfrieding Nord" sind aufgrund der geringen Emissionskontingente und des relevanten Richtungssektors keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von Industriegebieten im Industriegebiet "Gottfrieding West" zu erwarten, weshalb keine Festsetzun-

0.1.10 Stellplatzbedarf

0.1.10.2 Im Bereich der Industrieparzelle sind jeweils so genannte "Vorhöfe" herzustellen, in denen am Vorabend ankommende LKW bis zum nächsten Morgen parken können. Dieser Bereich kann vom weiteren Betriebsgelände gesondert abgezäunt werden. Sanitäreinrichtungen sind vorzusehen.

Grünordnung

öffentliche Grünflächen

Die "öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün" (siehe Ziffer 9.1) sind als Wiesenmulden (Straßenentwässerung) oder Schotterrasenflächen auszubilden. Diese sind in Abschnitten mindestens jährlich einmal zu mähen (erster Schnittzeitpunkt ab 01. Juli). Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und ein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist

Ziffer 9.2) sind in Pflanzengualität und Pflanzabstand entsprechend der Festsetzung 0.2.4.2 zu

zugt als Pflaster mit Rasenfugen herzustellen. Im Bereich der Baumstandorte (siehe Ziffer 13.2) sind mindestens 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. ein Großbaum (Hochstamm 4xv, StU 20-25) zu pflanzen.

Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit maximal 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand be-′0 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen. Die Bepflanzun wird durch gehölzfreie Abschnitte unterbrochen. Diese sind in den Randbereichen anzulegen, gebildete Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig. 0,5 m unter Geländeoberkante zulässig. Diese sind flächig zu bepflanzen.

setzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Vor und während der Bauphase ist der bestehende und zu erhaltende Gehölzbestand

Artenliste für Gehölzpflanzunger

Straßenbäume Begrünung auf öffentlichen und privaten Heister für Randeingrünung der Gewerbeparzellen Pflanzqualität: verpflanzter Heister, 200-250 cm Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Hainbuche
Holz-Apfel
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Holz-Birne Acer campestre Acer pseudoplatanus Acer pseudoplatanus Acer platanoides Alnus glutinosa Carpinus betulus Quercus robur Tilia cordata Schwarz-Erle (nur am Westrand) Hainbuche (auch Säulenform) Malus sylvestris Stiel-Eiche (auch Säulenform) Prunus avium Sträucher für Randeingrünung der Gewerbeparzellen Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Blut-Hartriegel Haselnuß Pfaffenhütchen fornus sanguinea forylus avellana Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung uonymus europaeus igustrum vulgare

Fallopia baldschuanica onicera xylosteum runus spinosa hamnus carthaticus Chter Kreuzdorn Wilder Wein Echtes Geißblatt losa pimpinellifolia Lonicera caprifolium osa rubiginosa Salix caprea Salix purpurea Sambucus nigra Schwarzer Holunde sowie sämtliche Obstbäume als Spalierbäume Wolliger Schneeball

Rodungsflächen in Teil B im Königsauer Moos - Maßnahmen zum Artenschutz Die Rodung von Waldflächen und ggf. eine kleinflächige Beseitigung von Röhrichtbeständen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 1. März bis 30. September) zulässig. Die Rodung

2 Die Herstellung der Maßnahmen zum Artenschutz in Teil B im Wiesenbrüter-Lebensraum ist nur zwischen 15. August und 28. / 29. Februar zulässig.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

chutzbedürftige Räume (Büroräume) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau -1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, welche der A 92 bzw. der K DGF 15 zugewandt sind, im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV liegen bzw. für die das Planzeichen "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

> Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Raume möglich ist, ist passiverbzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldamm-Maß R'w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, welche der A 92 bzw. der K DGF 15 zugewandt sind, im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV liegen bzw. für die das Planzeichen "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" festgesetzt wurden, sind mit schällgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupässen sind.

gen hierzu getroffen werden.

0.1.10.1 Es gilt der Stellplatzschlüssel nach der Anlage zur GaStellV

0.2.1.2 Die öffentlichen Grünflächen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe

Die privaten PKW-Stellplätze (siehe Ziffer 15.4) sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevor-

Randeingrünung der Gewerbeparzelle

Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist Randeingrünung der Gewerbeparzelle (siehe Ziffer 13.3): Als Mindestgröße sind verpflanzte

trägt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt. Auf mind. 50 % und max. in denen keine hohen Gebäudekörper angrenzen. In diesen Randbereichen sind naturnah aus In den Anpflanzungen sind flächige, naturnah ausgebildete Sickermulden bzw. -becken bis max.

0.2.3.3 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze aus der Herkunftsregion Alpenvorland entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.4.1 zu verwenden. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfolgen

0.2.3.4 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß der Bestimmungen dieser Satzung herzustellende und zu erhaltende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannnten Fest ausreichend vor Schädigung zu schützen.

0.2.3.5 In den ersten drei Jahren nach Bauausführung der Erschließung ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Eine Fortsetzung ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen.

0.2.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen

0.2.4.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei. Die Erschließungsstraße am Südrand des Geltungsbereichs ist mit einem Dachgefälle Richtung Norden auszubilden. Einleitungen von Oberflächenwasser in den südseitig angrenzenden

rabenlauf sind nicht zulässig. Der Regelschnitt M 1 : 100 der Straße ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

chling-Flügelknöterich

von Großbäumen mit Höhlen und Spalten ist nur im Oktober zulässig.

0.2.7.3 Im Geltungsbereich Teil B sind folgende Maßnahmen zum Wiesenbrüterschutz umzusetzen. Hierbei sind die vorhandene Feuchtwiese auf der Waldlichtung und die Röhrichtbereiche am Nordrand zu erhalten. Für die verbleibenden 25.568 m² wird als Entwicklungsziel, die Entwicklung einer Feuchtwiese

Die Herstellungsmaßnahmen umfassen die Rodung der Waldflächen, das Entfernen der Wurzelstöcke und deren Umbruch. Hier ist eine Herstellung eines Extensiv-Grünlandes mittels Ansaat mit autochthonem Saatgut oder Heumulch durchzuführen.

Pflegemaßnahmen: Die Mähwiese ist ein- bis zweimal jährlich ab dem 01. Juli zu mähen. Hier bei sind auf sämtlichen Flächen jeweils jährlich wechselnde ungemähte "sog. Brachestreifen" (ca. 10 % der Fläche) über das Winterhalbjahr zu belassen. Die Mahd ist mit dem Messermähwerk von innen nach außen auszuführen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen, jedoch frühestens nach 24 Stunden. Aufwachsende Gehölze sind aus den Flächen zu entfernen. Invasive Arten, z.B. Indisches Springkraut und Kanadische Goldrute, sind sofern aufkommend, regelmäßig und gezielt vor der Blüte durch Mahd zu entfernen. Beim Unterhalt bzw. der Pflege ist zu gewährleisten, dass keine Düngung erfolgt und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Teil B finden sich auf der Planzeichnung des Teil B unter den Punkten 0.2.8.1 bis 0.2.8.3.

Dachbegrünung
Die Flächdächer und geneigte Dächer bis 15° können begrünt werden.

Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

0.3.3 externe Ausgleichsflächen und externe Maßnahmen zum Artenschutz Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 7,76 ha) werden außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Es werden insgesamt 77.590 m² **Ausgleichsflächen im Königsauer Moos** als Zuordnung auf den Fl.Nrn. 357 mit 12.176 m² und 437 Tfl. mit 6.201 m², jeweils Gemarkung Thürnthenning, Gemeinde Moosthenning, sowie Fl.Nr. 1467 Tfl., Gemarkung Ottering, Gemeinde Moosthenning, mit 10.513 m² im Landkreis Dingolfing-Landau erbracht. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung von strukturreichem extensiven Grünland (G 222) definiert, außer bei Fl.Nr. 437 Tfl. (Ökokontofläche), für die bereits G 221 festgelegt ist.

Die Flächen sind in den ersten Jahren 1-3 mal pro Jahr in Absprache mit der uNB zu mähen. Nach der Aushagerungsmahd sind die Flächen mittels Heumulch-Verfahren von geeigneten Spenderflächen zu begrünen. Die Entwicklungsdauer beträgt 25 Jahre. Der Mahdzeitpunkt (im Mai / Juni) ist in der Anfangsphase in den ersten Jahren mit der uNB festzulegen. Nach der Anfangsphase sind die Flächen zweimal jährlich zu mähen (1. Schnittzeitpunkt 15.07). Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Änderungen des Mahdregimes sind nur in Abstimmung mit der unteren Na-Die Zuordnung der externen Ausgleichsflächen erfolgt mittels städtebaulichem Vertrag und beschränkt persönlicher Dienstbarkeit nach § 1090 BGB. Für die Umsetzung der Minimierungsund Vermeidungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen ist eine ökolgische Bauleitung ebenfalls über Regelungen im städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

arüber hinaus erfolgen externe Maßnahmen zum Artenschutz auf den Fl.Nrn. 421 mit 8.946 m², 422 Tfl. mit 1.982 m², 432 Tfl. mit 1.000 m², 433 mit 6.478 m² und 438 Tfl. mit 2.935 m², jeweils Ge markung Thürnthenning, sowie Fl.Nr. 1467 Tfl., Gemarkung Ottering, mit 15.315 m². Näheres ist dem Umweltbericht Kapitel 6 und der speziellen artenschutzrechtllichen Prüfung, Büro Flora+ Fauna Partnerschaft, Regensburg, Mai 2025, zu entnehmen.

forderliche wasserrechtliche Genehmigung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren einzu-

0.3.4.1 Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. 0.3.4.2 Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Sickermulden oder Rigolen ist die er-

0.3.4.3 Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.

0.3.4.4 In Bezug auf Punkt 0.2.2 wird empfohlen Standflächen und untergeordnete Lagerflächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen.

0.3.4.5 Ansiedlungswillige Betriebe müssen ihr Abwasseraufkommen in Form und Bestand mit der Verwaltungsgemeinschaft Mamming - zuständig für Abwasserentsorgung - abstimmen. 0.3.4.6 Im Planungsgebiet ist mit zumindest hohen bis sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

0.3.5 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitunger loweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von ie 2.50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. e gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und ektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

0.3.6 Anbauverbotszone (40 m) und Baubeschränkungszone (100 m) an der Bundesautobahn A 92 Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. FStrG nicht errichtet werden. Umfasst sind hiervon jegliche damit in Zusammenhang stehender Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttun-

Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile er Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das ie Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3

FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die ` Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Für Werbeanlagen in einem Anstand > 100 m zur BAB wird auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen. Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen npflänzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Ein-

Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z. B. Rinne, Mulde, Sickerleitung etc.) einzubauen. Zeitweise herrschen hohe bis sehr hohe Grundwasserstände auf dem Gelände.

# TEXTLICHE HINWEISE

0.3.8 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "GI Gottfrieding -

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises

1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter 2) 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

0.3.10 Für vorgesehene Baumpflanzungen ist zu angrenzenden landwirtschaftlich zu nutzenden Grundstücken der Grenzabstand nach Art. 48 AGBGB einzuhalten.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäu ne sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfer nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Die Pflanzung von Strassenbäumen in der anbaufreien Zone entlang der St 2350, siehe Planzeichen 6.7, ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt vorzunehmen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzĕigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenständĕ gelagert

oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit

Landwirtschaftliche Nutzung Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern auch an Sonn- und

0.3.13.1 Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehörde in

Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden. 0.3.13.2 Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Büronutzungen) auf angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm nach 16. BlmSchV zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel über-

bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

0.3.13.3 Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schall schutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Bau grundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefähren oder unzumutbare Belästigunger nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach

0.3.13.4 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Gottfrieding, Hauptstraße 15, 94437 Mamming, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Satzungsbeschluss

Bedenken und Anregungen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am (§ 2 Abs. 1 BauGB) ... gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit Zustimmung Vorentwurf 02.06.2025 in Kraft getreten. (§ 3 Abs. 1 BauGB) 11.06. - 14.07.2025 frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) 11.06. - 14.07.2025 Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen Billigungsbeschluss Entwurf

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET GOTTFRIEDING WEST TEIL A

GEMEINDE GOTTFRIEDING LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERI

.....2025

ENTWURF TEIL A

13. Oktober 2025

LINKE + KERLING

Planformat: 166,27 x 59,4 cm

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA Papiererstraße 16 84034 Landshut Tel. / Fax: 0871/273936 e-mail: kerling-linke@t-online.de

M 1 : 1.000

Bearbeitung: Linke, Buhr