# 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)

**Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5. und 6 BauNVO folgende Nutzungen des § 8 BauNVO:**
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Versammlungsstätten,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Logistikbetriebe,
- großflächige Einzelhandelsnutzungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im GE 1.

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 1 und 2 | max. 0,8 | max. 1,6 |

2.2 Vollgeschosse
Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur für Kellergeschosse erlaubt. Die Errichtung von Kellergaragen ist zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.3.1 Wandhöhe

Gebäude max. 7,50 m,
Nebenanlagen max. 3,50 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.

2.3.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung im Mittel.
Eine Höhendifferenz bis max. 1,00 m ist jeweils zulässig.

3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
Die Anordnung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen.

4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Bauweise wird nicht festgesetzt.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

5.1 Verkehrsflächen

5.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Bundesstraße 301 sind nicht zulässig.

5.1.2 Stellplätze
Stellplätze sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen.
Hinweise:
Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.
Stellplätze außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erfordern die Beantragung einer isolierten Befreiung.

5.2 Abstandsflächen
Für die Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Das Regenwasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal im geschlossenen und auch offenen System (Gerinne, Graben-/ Muldensystem) zum nächsten Vorfluter (*Rehmoosgraben/ Abens*) abgeleitet. Sämtliches, auf der Gewerbefläche GE 2 anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln (z. B. Rückhaltung mittels Zisternen) und gedrosselt in das offene System abzuleiten. Eine Drosselgröße von 1 l pro 1.000 m² ist mindestens einzuhalten. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Das Oberflächenwasser aus der Gewerbefläche GE 1 sowie dem Straßenbereich ist in den geschlossenen Regenwasserkanal einzuleiten, wobei das anfallende Oberflächenwasser in den Gewerbeflächen ebenfalls, wie vorstehend beschrieben, bei gleicher Drosselgröße, zwischengespeichert werden muss. Eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Regenwasser über eine belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung) wird grundsätzlich begrüßt. Diese Möglichkeit ist im Einzelfall vom jeweiligen Bauwerber zu prüfen und ergänzende Bodengutachten einzuholen.
Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

7.1 Gestaltung der Gebäude und bauliche Anlagen

7.1.1 Gebäude

| | |
|---|---|
| Dachform: | Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD). |
| Dachneigung: | bei SD max. 30°,<br>bei PD max. 10°. |
| Dachdeckung: | alle harten Deckungen;<br>Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;<br>bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung zulässig. |
| Dachüberstand: | Ortgang und Traufe max. 1,00 m;<br>Vordächer an der Traufseite bis max. 4,00 m. |
| Dachaufbauten: | unzulässig. |
| Zwerch-/Standgiebel: | unzulässig. |

7.1.2 Nebenanlagen

| | |
|---|---|
| Dachform: | Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD). |
| Dachneigung: | bei SD max. 30°,<br>bei PD max. 10°. |
| Dachdeckung: | alle harten Deckungen;<br>Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;<br>bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung zulässig. |
| Dachüberstand: | Ortgang und Traufe max. 0,50 m. |
| Dachaufbauten: | unzulässig. |
| Zwerch-/Standgiebel: | unzulässig. |

7.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nicht zulässig.

7.3 Einfriedungen

| | |
|---|---|
| Art und Ausführung: | Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune, Gabionen, Natursteinmauern. |
| Höhe der Einfriedung: | max. 2,00 m ab fertigem Gelände. |
| Sockel: | unzulässig . |

7.4 Gestaltung des Geländes
Auf Grund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert.

7.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 4,00 m und Aufschüttungen bis max. 3,00 m zulässig.

7.4.2 Stützmauern
Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu der Höhe zulässig, wie es die Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 2,00 m über Gelände.
Stützmauern im Bereich der Randeingrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erkl ärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.
Hinweis:
Die Geländehöhen 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 Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Das heißt, eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

8.1 Untergeordnete und gering belastete Verkehrs- und Wegeflächen
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

8.2 Private Stellflächen
Die privaten Stellflächen sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, wassergebundene Decken und vergleichbare Beläge.

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind wie unter Ziffer 10.1 ausgeführt auszubilden.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten und Aufenthaltsbereiche sowie Terrassen zulässig.
Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

10 PFLANZMASSNAHMEN

10.1 Private Grundstücksflächen
Gestaltungsmaßnahmen:
Zur Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind artenreiche Blumenwiesen zu entwickeln und Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher jeweils gemäß den Artenlisten unter Punkt 12 und den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
In unregelmäßigen Abständen sind Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung vorzunehmen. Es sind dazu Straucharten der Artenliste unter Ziffer 12.3 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Es ist auf einen Pflanzverband von mindestens 2,0 x 3,0 m und jeweils 3 - 7 Pflanzen einer Art zu achten. Des Weiteren sind Bäume der Artenlisten 12.1 bzw. 12.2 gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.
Einmündungs- und Ausfahrtsbereiche sind von sonstiger Bepflanzung über 0,8 m Wuchshöhe freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
Bei der Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb von Überschwemmungsgebieten sind die Schutzvorschriften des § 78a WHG zu beachten. Ggf. muss eine ausnahmsweise Zulassung beim Landratsamt Kelheim beantragt werden. Daher ist eine frühzeitige Abstimmung der Pflanzmaßnahmen im Überschwemmungsgebiet mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut vorzunehmen.
Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser und die Ansaatstärke 4 g/m².
Pflegemaßnahmen :
In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen:
— erster Schnitt Anfang Juni,
— zweiter Schnitt Anfang August,
— dritter Schnitt Ende September.
Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schnitt im Juni,
— zweiter Schnitt im September.
Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.
Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

10.2 Öffentliche Grünflächen zur Eingrünung bzw. Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen
Gestaltungsmaßnahmen:
Diese Bereiche sind als artenreiche Blumenwiese durch Ansaat mit einem Kräuteranteil von 50 % (mit autochthonem Saatgut) auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Die Ansaatstärke beträgt 4 g/m².
In unregelmäßigen Abständen sind Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung vorzunehmen. Dazu sind Straucharten der Artenliste unter Ziffer 12.3 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Es ist auf einen Pflanzverband von mindestens 2,0 x 3,0 m und jeweils 3 - 7 Pflanzen einer Art zu achten. Des Weiteren sind Bäume der Artenliste 12.1 oder der Artenliste 12.2 gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.
Pflegemaßnahmen :
Die Pflege der Flächen erfolgt in den ersten drei Jahren durch eine zweischürige Mahd im Juni und August, eventuell bei entsprechender Aufwuchsmenge auch ein drittes Mal im September. Im Weiteren erfolgt eine ein- bis zweischürige Mahd im Juni bzw. September. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche sowie die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

10.3 Öffentliche Grünflächen zur Entwicklung von Sandmagerrasen
Gestaltungsmaßnahmen :
Der vorhandene Oberboden ist abzuschieben und geeigneter Sand aufzutragen. Es ist eine Saatgutmischung aus Kräuter- und Gräsern, in einem Mischungsverhältnis von je 50 % gebietsheimischer Herkunft und einer Ansaatstärke von 3 g/ m² aufzubringen. Die Aussaat soll im Zeitfenster von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.
Pflegemaßnahmen :
Die Fläche ist ein- bis zweimal – Juli/ September – zu mähen.

12 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

12.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
Flächige Pflanzung: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm.
- *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle,
- *Betula pendula* Sand-Birke,
- *Quercus robur* Stiel-Eiche,
- *Tilia cordata* Winter-Linde

und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
Flächige Pflanzung: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150 cm.
- *Acer campestre* Feld-Ahorn,
- *Carpinus betulus* Hainbuche,
- *Malus sylvestris* Holz-Apfel,
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche,
- *Pyrus pyraster* Holz-Birne,,
- *Salix alba* Silber-Weide
- *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche,
- *Sorbus aria* Mehlbeere

und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.3 Sträucher
Verpflanzter Strauch, mindestens 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.
- *Berberis vulgaris* Berberitze,
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel,
- *Corylus avellana* Haselnuss,
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen,
- *Ligustrum vulgare* Liguster,
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche

und andere heimische, standortgerechte Arten.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die erforderliche Ausgleichsfläche von 10.287 m² wird über das kommunale Öko-Konto der Gemeinde Elsendorf auf Flurnummer 819, Gemarkung Appersdorf, bereitgestellt (Siehe Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan).

## C) SCHALLSCHUTZ

14 FESTSETZUNGEN GEMÄSS SCHALLSCHUTZGUTACHTEN

14.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig 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 angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

| Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A) je m²] | | |
|---|---|---|
| Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche | $L_{EK,Tag}$ | $L_{EK,Nacht}$ |
| GE 1: $S_{EK}$ ~ 7.740 m² | 63 | -- |
| GE 2: $S_{EK}$ ~ 6.960 m² | 65 | 55 |

$S_{EK}$: ... Emissionsbezugsfläche = gesamte, gewerblich nutzbare Fläche

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind 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 Immissionskontingent $L_{IK}$ eines Betriebes/ Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent $L_{IK}$ auf den Wert $L_{IK}$ = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

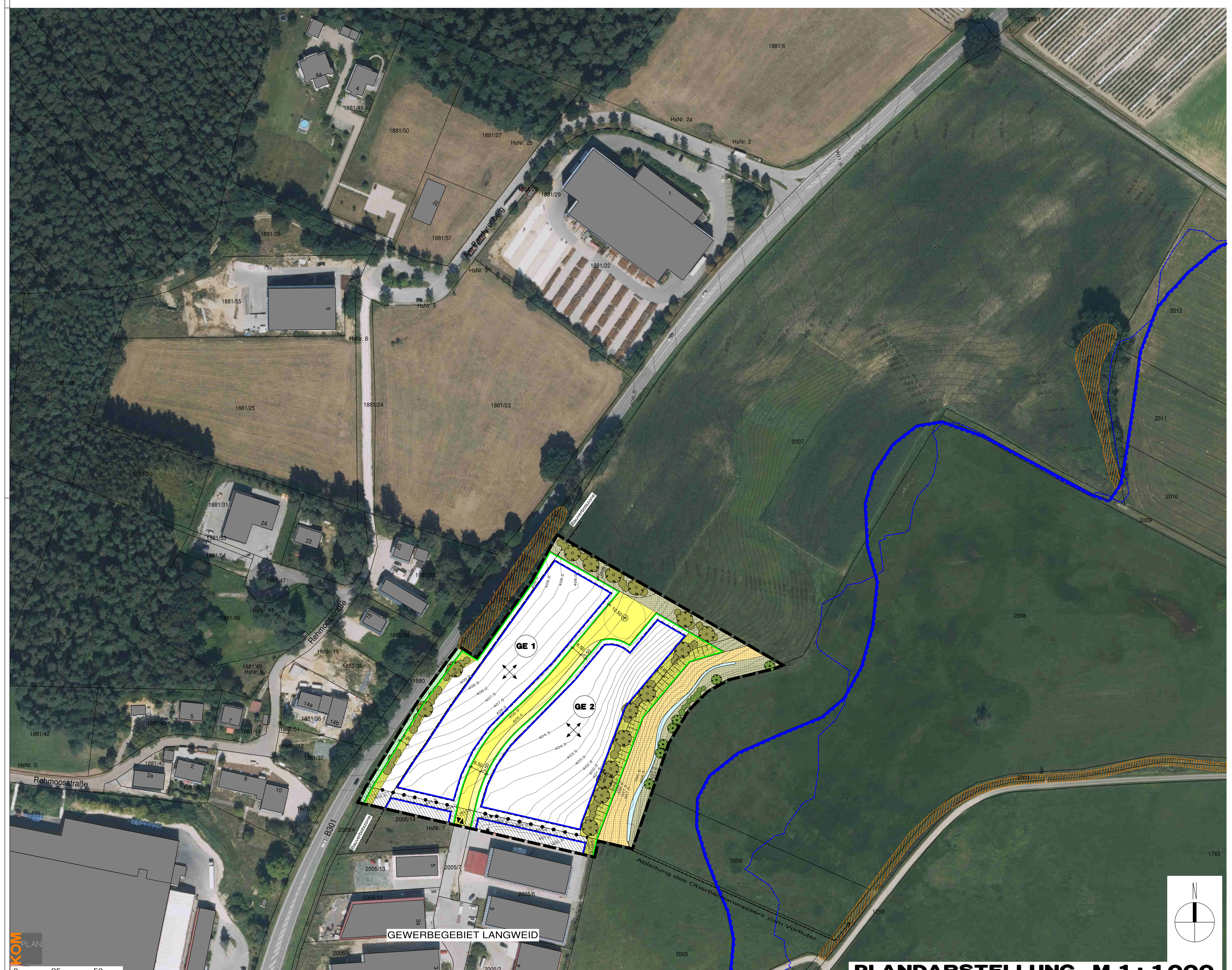
Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

14.2 Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren
In Genehmigungsverfahren ist die Vorlage schalltechnischer Gutachten mit der Bauaufsichtsbehörde auf Basis der BauVorlV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das Vorhaben bzw. die wesentliche Änderung oder Erweiterung eines bestehenden Betriebs mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten $L_{EK}$ respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten $L_{IK}$ übereinstimmt.

Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z. B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5.000




# PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

GE 1 — Gewerbegebiet ( siehe Ziffer 1.1)

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

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentlicher Geh-/ Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Ein-/ Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung; Ausführung als offener Graben innerhalb öffentlicher Grünflächen

Regenwasserableitung zum Rückhaltebecken bzw. Vorfluter, verrohrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

Öffentliche Grünfläche zur Eingrünung bzw. Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen – Planung (s. Ziffer 10.2)

Öffentliche Grünfläche zur Entwicklung eines Sandmagerrasens – Planung (s. Ziffer 10.3)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum – Planung (s. Ziffern 12.1 und 12.2)

Strauchpflanzung – Planung (s. Ziffer 12.3)

Einzelgehölz – Bestand, zu erhalten

Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung – Bestand, zu erhalten

Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot (s. Ziffer 10.1)

Sonstige Planzeichen

Firstrichtung

Abgrenzung nach Maß der baulichen Nutzung

Teilaufhebungsbereich Bebauungsplan mit Grünordnungsplan *Gewerbegebiet Langweid Deckblatt Nr. 01*

# HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bauverbotszone
[20,00 m zur Bundesstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG]

Erschließungsstraße – Planung

Biotopfläche

Überschwemmungsgebiet – festgesetzt
[Nachrichtliche Übernahme Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: 08.06.1991]

Überschwemmungsgebiet – vorläufig gesichert
[Nachrichtliche Übernahme Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: 20.12.2013]

Böschung

402.0 — Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NN

Gebäudebestand mit Hausnummer

2008 — Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

# HINWEISE DURCH TEXT

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 2 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei 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 anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

3 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN
Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.
Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf entsprechende Rankhilfen ist zu achten.

4 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbedampfte Leuchtmittel) wird angeraten.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten: - 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist mit Bäumen von mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m einzuhalten.

6 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

7 GRUNDWASSERSCHUTZ
Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Kelheim – Wasserrecht – umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim – Wasserrecht – rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Die Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erfordern grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.
Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Nachweis für eine schadlose Überflutung (DIN 1986-100) ist zu erbringen.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
Detaillierte Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamts für Umwelt (LfU; verfügbar im Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung unter https://www.bestellen.bayern.de - Suchbegriff „Praxisratgeber Regenwasserversickerung").

9 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) wird auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten hingewiesen.

10 IMMISSIONSSCHUTZ
In den Einzelgenehmigungsverfahren kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten anordnen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z. B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

11 WERBEANLAGEN
Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen. Das Aufstellen von Werbetafeln, die auf den Verkauf von Gewerbegrundstücken hinweisen, ist unzulässig .

12 BAUVERBOTSZONE
Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P 3) vorzunehmen.

13 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Elsendorf zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

14 DIN NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde Elsendorf zugänglich.

15 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfläche der Flurnummer 2007 (Teilfläche), der Gemarkung Ratzenhofen mit einer Fläche von 24.663 m².

16 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 08.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.05.2019 bis 27.06.2019 durchgeführt.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.05.2019 bis 27.06.2019 durchgeführt.

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Langweid II BA I" in der Fassung vom 05.11.2019 wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2020 bis 27.07.2020 öffentlich ausgelegt.

5 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2020 bis 27.07.2020 durchgeführt.

6 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Langweid II BA I" wird mit Beschluss vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Elsendorf, den ……………………
1. Bürgermeister

7 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Elsendorf, den ……………………
1. Bürgermeister

8 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Langweid II BA I" wird am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Langweid II BA I" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Elsendorf, den ……………………
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## GE LANGWEID II BA I

| | |
|---|---|
| GEMEINDE | ELSENDORF |
| LANDKREIS | KELHEIM |
| REGIERUNGSBEZIRK | NIEDERBAYERN |

Präambel:
Die Gemeinde Elsendorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Langweid II BA I" als **S a t z u n g**.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i. d. F. vom __.__.____ einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

| | |
|---|---|
| Planung | KomPlan<br>Ingenieurbüro für kommunale Planungen<br>Leukstraße 3<br>84028 Landshut<br>Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29<br>Mail: info@komplan-landshut.de<br>Dipl. Ing. (FH) D. Maroski<br>Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer |
| Planungsträger | VG Mainburg<br>Gemeinde Elsendorf<br>Regensburger Str. 1<br>84048 Mainburg |
| Maßstab | Plandarstellung M 1:1.000<br>Übersichtslageplan M 1:5.000 |
| Stand | 05.11.2019 – Entwurf |

| | | |
|---|---|---|
| Bearbeitung | Jan. 2019 | Kü |
| Geändert Anlass | | |
| § 4 (1) BauGB | Okt. 2019 | Kü |
| | | |
| | | |
| Projekt Nr. | | |
| 18-1054_BBP | | |