

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

„Bürgerwiesen II“

Markt Pilsting

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauherr:

MARKT PILSTING

MARKTPLATZ 23 * 94431 PILSTING



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 29. April 2013

GEÄNDERT AM: 29. Juli 2013

GEÄNDERT AM: 18. November 2013

Willi Schlecht

INGENIEURBÜRO

WILLI

Schlecht
PLANUNGS GMBH

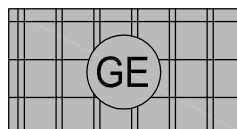
HIEBWEG 7 POSTFACH 49
94342 STRASSKIRCHEN
TELEFON (0 94 24) 94 14- 0
TELEFAX (0 94 24) 94 14-30
e-mail: willi.schlecht@ib-w-schlecht.de
Internet: www.ib-w-schlecht.de

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

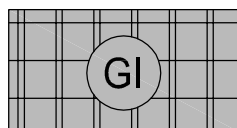
1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2



Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

1.3



Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1

GE1	III
0,8	2,0
o	-
L_{w_t}	L_{w_n}
60dB(A)	50dB(A)

GE1 = Gewerbegebiet 1
III = maximal zulässige Vollgeschosse
0,80 = maximal zulässige GRZ
2,00 = maximal zulässige GFZ
o = offene Bauweise
 $L_{w_t} = 60\text{dB(A)}$ $L_{w_n} = 50\text{dB(A)}$

2.2

GE2	III
0,8	2,0
o	-
L_{w_t}	L_{w_n}
55dB(A)	--dB(A)

GE2 = Gewerbegebiet 2
III = maximal zulässige Vollgeschosse
0,80 = maximal zulässige GRZ
2,00 = maximal zulässige GFZ
o = offene Bauweise
 $L_{w_t} = 55\text{dB(A)}$ $L_{w_n} = --$

2.3

GE3	III
0,8	2,0
o	-
L_{w_t}	L_{w_n}
55dB(A)	--dB(A)

GE3 = Gewerbegebiet 3
III = maximal zulässige Vollgeschosse
0,80 = maximal zulässige GRZ
2,00 = maximal zulässige GFZ
o = offene Bauweise
 $L_{w_t} = 55\text{dB(A)}$ $L_{w_n} = --$

2.4

GE4	III
0,8	1,6
o	-
L_{w_t}	L_{w_n}
55dB(A)	45dB(A)

GE4 = Gewerbegebiet 4
III = maximal zulässige Vollgeschosse
0,80 = maximal zulässige GRZ
1,60 = maximal zulässige GFZ
o = offene Bauweise
 $L_{w_t} = 55\text{dB(A)}$ $L_{w_n} = 45\text{dB(A)}$

2.5

GI1	III
0,8	1,6
o	-
L_{w_t}	L_{w_n}
55dB(A)	40dB(A)

GI1 = Industriegebiet 1
 III = maximal zulässige Vollgeschosse
 0,80 = maximal zulässige GRZ
 1,60 = maximal zulässige GFZ
 o = offene Bauweise
 $L_{w_t} = 55\text{dB(A)}$ $L_{w_n} = 40\text{dB(A)}$

2.6

GI2	III
0,8	1,6
o	-
L_{w_t}	L_{w_n}
63dB(A)	50dB(A)

GI2 = Industriegebiet 2
 III = maximal zulässige Vollgeschosse
 0,80 = maximal zulässige GRZ
 1,60 = maximal zulässige GFZ
 o = offene Bauweise
 $L_{w_t} = 63\text{dB(A)}$ $L_{w_n} = 50\text{dB(A)}$

2.7

GI3a	III
0,8	1,6
o	-
L_{w_t}	L_{w_n}
58dB(A)	42dB(A)

GI3a = Industriegebiet 3a
 III = maximal zulässige Vollgeschosse
 0,80 = maximal zulässige GRZ
 1,60 = maximal zulässige GFZ
 o = offene Bauweise
 $L_{w_t} = 58\text{dB(A)}$ $L_{w_n} = 42\text{dB(A)}$

2.8

GI3b	III
0,8	1,6
o	-
L_{w_t}	L_{w_n}
65dB(A)	50dB(A)

GI3b = Industriegebiet 3b
 III = maximal zulässige Vollgeschosse
 0,80 = maximal zulässige GRZ
 1,60 = maximal zulässige GFZ
 o = offene Bauweise
 $L_{w_t} = 65\text{dB(A)}$ $L_{w_n} = 50\text{dB(A)}$

2.9

GI4	III
0,8	1,6
o	-
L_{w_t}	L_{w_n}
65dB(A)	55dB(A)

GI4 = Industriegebiet 4
 III = maximal zulässige Vollgeschosse
 0,80 = maximal zulässige GRZ
 1,60 = maximal zulässige GFZ
 o = offene Bauweise
 $L_{w_t} = 65\text{dB(A)}$ $L_{w_n} = 55\text{dB(A)}$

2.10

MI	IV
0,4	0,8
o	-

MI = Mischgebiet
 IV = maximal zulässige Vollgeschosse
 0,40 = maximal zulässige GRZ
 0,80 = maximal zulässige GFZ
 o = offene Bauweise

3.0 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

1.1 o

offene Bauweise

4.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Gewerbe- (GE), Industrie- (GI) und Mischgebiet (MI)

Dachform:	<u>MI:</u> Pult- oder Satteldach, 28° bis 35° <u>GE und GI:</u> Pult- oder Satteldach, 5° bis 25°, sonst Flachdach
Dachdeckung:	kleinteilige Dachelemente, Flachdacheindeckung
Dachfarbe bei geneigten Dächern:	ziegelrot bis rotbraun
Wandhöhe:	<u>MI:</u> 18,50 m ab natürlichem Gelände <u>GE und GI:</u> max. 9,00 m ab natürlichem Gelände <u>GE 1:</u> max. 7,00 m von festgesetzter Höhenkote (= GOK) Im Schutzbereich der Richtfunkverbindung sind Vorhaben mit max. 10,00 m Bauhöhe zulässig.
Gebäudeproportionen:	Länge / Breite = 5 / 4 Die Baukörper sind soweit als möglich in der Form zu gliedern, dass ruhige Baukörper entstehen, jedoch Überdimensionierung vermieden wird.
An- und Ausbauten:	max. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes
Fassadengestaltung:	zulässig sind Putzflächen, Holzverkleidungen, Gasbetondielen, Blendfassaden und Mauerwerksstrukturen <u>Farbtöne:</u> weiße und helle Farben sind zulässig Fenstergrößen müssen den Gebäudeproportionen angepasst werden.
Stockwerkshöhe:	bei Büronutzung max. 3,00 m, ansonsten den Produktionsbedürfnissen angepasst.
Nebengebäude:	sind in Form, Dachneigung, Dachform, Putzart und Farbgebung, sowie in der Wahl der Baustoffe dem Hauptgebäude anzupassen.
Dach- und Fassadenbegrünung:	Dach- und Fassadenbegrünung u. a. als Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung durch die Überbauung sind zulässig Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung sind ausdrücklich erwünscht.
Solar- und Photovoltaikanlagen:	

5.0 EINFRIEDUNGEN

5.1 im Mischgebiet (MI)

Art:	Holzlatte- oder Maschendrahtzäune mit Rundrohrsäulen, <u>Farbe:</u> grün, grau
Höhe:	max. 1,00 m, gemessen ab OK fertiges Gelände
Sockelhöhe:	durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig

5.2 im Gewerbe- (GE) und Industriegebiet (GI)

Art:	Holzlatte- oder Maschendrahtzäune mit Rundrohrsäulen, <u>Farbe:</u> grün, grau
Höhe:	max. 2,00 m, gemessen ab OK fertiges Gelände
Sockelhöhe:	durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig

6.0 WERBEANLAGEN

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3,00 m² pro Betrieb zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen. Für die Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

7.0 LÄRMSCHUTZ

7.1 Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 2, BauNVO)

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle überschreiten:

Gebiet	zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	
	<i>tagsüber</i>	<i>nachts</i>
GE 1	60 dB(A)	50 dB(A)
GE 2 und GE 3	55 dB(A)	---
GE 4	55 dB(A)	45 dB(A)
GI 1	55 dB(A)	40 dB(A)
GI 2	63 dB(A)	50 dB(A)
GI 3a	58 dB(A)	42 dB(A)
GI 3b	65 dB(A)	50 dB(A)
GI 4	65 dB(A)	55 dB(A)

Erläuterung:

Die Festsetzung bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen allein (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes (bei innerhalb des Gebietes bestehenden Wohnungen und Büros auch vor deren Fenstern) verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel L_w entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde.

Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten beschrieben.

7.2 Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

a) Vorbemerkung

Lärmschutzvorhalteflächen (Bestandsfeststellung)

Entlang der Andreas-Glas-Straße, nördliche Geltungsbereichsgrenze, verläuft bereits ein 2,00 m breiter Grünstreifen als Lärmschutzvorhaltefläche. Auf dieser Fläche ist bereits eine 2,00 m hohe Flurwand errichtet worden.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze, entlang des Flurstücks mit der Flur-Nr. 4/3 verläuft ein 5,00 m breiter privater Grünstreifen als Lärmschutzvorhaltefläche.

Auf dieser Fläche ist zur Immissionsminderung eine Lärmschutzwand, mit einer Höhe von 5,00 m errichtet worden.

b) Festsetzungen

Neue Wohnungen und Büros sind nicht zulässig.

c) Ausnahmen und Befreiungen

Befreiungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für GE - Gebiete nicht überschritten werden.

7.3 Hinweise zum Lärmschutz

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung kann von der Genehmigungsbehörde verlangt werden, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, daß die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach 7.1 der Festsetzungen eingehalten werden.

Dieser Nachweis ist bezogen auf die nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete an der benachbarten Wohnbebauung durchzuführen.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenregeln der VDI 2714 durchzuführen, wobei Abschirmungen durch die Gebäude nicht zu berücksichtigen sind.


Als Quellhöhe ist 1,50 m über Grund einzusetzen.

I. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1		Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Gebäude sind als Lärmschutzmaßnahme auszuführen
1.2		Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
1.3		Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
1.4		Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
1.5		Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
1.6		Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
1.7		Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
1.8		Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
1.9		Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
1.10		Industriegebiet gemäß § 6 BauNVO

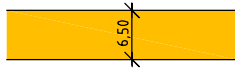
2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

2.1	o	offene Bauweise
2.2		Baugrenze
2.3		Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet (MI)
2.4		Zahl der Vollgeschosse in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE / GI)

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

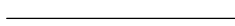
3.1



Straßenverkehrsflächen

- Randbegrenzung als hochgesetzter Einzeiler
- Oberflächenwasserführung als Granitdreizeiler (Homburger Kante)

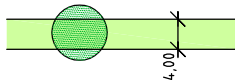
3.2



Straßenbegrenzungslinie

Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

3.3



öffentliches Verkehrsgrün (Wiesensaart);
mit Angabe der Ausbaubreite

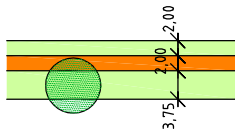
3.4



Gehweg (Bestand);

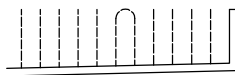
mit Angabe der Ausbaubreite

3.5



Fuß- und Radweg mit öffentlicher Grünfläche;
mit Angabe der Ausbaubreite

3.6



bestehende Parkplätze

3.7



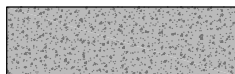
Grundstückzufahrt

3.8



bestehende Staatsstraße St2074

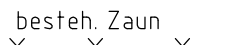
3.9



Schotterfläche zur Ausbildung der Straße mit
Wendehammer D=22 m

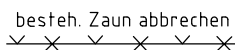
4.0 EINFRIEDUNG

4.1



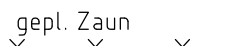
bestehende Zaunanlage

4.2



bestehende Zaunanlage abbrechen

4.3



geplante Zaunanlage




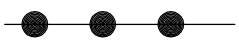
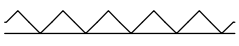
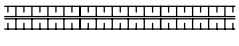
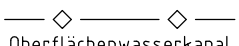
4.4



Zaunlinie:

Wird auf dem Baugrundstück entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen eine Einfriedung errichtet, so darf diese max. bis an die festgesetzte Zaunlinie an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen heranreichen.

5.0 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-----|---|---|
| 5.1 |  | <p><u>Sichtdreieck:</u>
 Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen gilt
 vorrangig Art. 26 BayStrWG.</p> |
| 5.2 |  | <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 der Erweiterung des Bebauungsplanes</p> |
| 5.3 |  | <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des bestehenden Bebauungsplanes</p> |
| 5.4 |  | <p>Abgrenzung verschiedener Nutzungsarten
 (hier unterschiedliche immissionswirksame
 flächenbezogene Schalleistungspegel zulässig)</p> |
| 5.5 |  | <p>Lärmschutzvorhaltefläche (bestehend)
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> |
| 5.6 |  | <p>festgesetzter Flutgraben</p> |
| 5.7 |  <p>Oberflächenwasserkanal</p> | <p>geplanter Oberflächenwasserkanal</p> |

6.0 DENKMALPFLEGE

Im näheren Umkreis des Planungsgebiets befinden sich einige Baudenkmäler. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Auf dem Gelände der geplanten Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist aber damit zu rechnen, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- D-2-7341-0315, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild.

Nachfolgende Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind zu beachten:

1. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
2. Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

1. Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).
2. Der Termin des Beginns der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist möglichst frühzeitig mit dem Kreisarchäologen, Landratsamt Dingolfing-Landau, Postfach 1420, 84125 Dingolfing, Tel. 08731/393855 abzustimmen.
3. Es muss die Möglichkeit eingeräumt werden, hier so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im Bereich der Erschließungsstraßen eine bauvorgreifende Sondergrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchzuführen, um den Erhaltungszustand sowie die Ausdehnung der archäologischen Befunde abzuklären. Die Kosten für diese Arbeiten sind von der Marktgemeinde bzw. den Bauträger zu übernehmen.
4. Sollten dabei Bodendenkmäler mit guten Erhaltungsbedingungen angetroffen werden, so kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG bzw. eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn die Antragsteller es ermöglichen, auf ihre Kosten bauvorgreifend den gesamten der Zerstörung zum Opfer fallenden Teil der Bodendenkmäler fachkundig freizulegen. Dabei ist die notwendige Zeit zur fachgerechten Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler zu gewähren. Es ist daher zwingend notwendig, von vornherein eine längere Frist zwischen Humusabtrag und eigentlichen Baubeginn für die hier erforderlichen Ausgrabungen einzuplanen. Erst wenn von Seiten unseres Amtes bzw. der Kreisarchäologie Dingolfing-Landau nach der Untersuchung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt, können die betroffenen Flächen bebaut werden.

7.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

7.1 Zu- und Abfahrtnahme

Die Zu- und Abfahrt der Bauflächen in dem Gewerbegebiet GE 1 ist von der Landshuter Straße bzw. den anschließenden Industriegebieten zu nehmen. Die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 nehmen die Zu- und Abfahrt über die Andreas-Glas-Straße bzw. über das angrenzende Industriegebiet GI 1, welches die Zu- und Abfahrt über die Gottlob-Auwärter-Straße zu nehmen hat. Ebenso ist das Gewerbegebiet GE 4 und das Industriegebiet GI 2 von der Gottlob-Auwärter-Straße aus zu befahren. Die Zu- und Abfahrten der Bauflächen der Gebiete GI 3, GI 4 sind von den geplanten Erschließungsstraßen zu nehmen. Das geplante Mischgebiet (MI) ist von der Friedrichstraße bzw. der Andreas-Glas-Straße zu befahren. Zusätzliche ggf. notwendige Erschließungsstraßen sind von den jeweiligen Gewerbebetrieben zu errichten.

7.2 Innere Erschließungsstraßen

Die innere Erschließung der Bauflächen GI 4 und GI 3 b mittels Straßen ist von der geplanten Erschließungsstraße aus durchzuführen. Dafür können öffentliche und private Grünstreifen auf die erforderliche Breite unterbrochen werden. Lage und Ausbaubreite sind frei wählbar, abhängig vom Verkehrsaufkommen und der Parzellenteilung.

7.3 Bewertetes Schalldämmmaß R_w'

Gutachtliche Untersuchung bezüglich maßgeblicher Schalldämmmaße ist durch die Müller-BBM erstellt worden (siehe Schalltechnische Untersuchung).

7.4 Stromversorgung

Auf die Unfallverhütungsvorschriften wird hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt das zuständige e.on Regionalzentrum.

7.5 Außen- und Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachtfaltern ist eine insektenschonende Außen- und Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper oder mit UV-armen LED-Licht und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorzusehen.

III. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- | | | |
|------|---|---|
| 1.1 |  | Flurstücksgrenze mit Grenzstein |
| 1.2 |  | Wohngebäude |
| 1.3 |  | Nebengebäude |
| 1.4 | 2965 | Flurstücksnummer |
| 1.5 |  | 20 - kV - Freileitung mit Schutzstreifen |
| 1.6 |  | bestehende Erdgasleitungen |
| 1.7 |  | bestehende Leitungen der Telekom |
| 1.8 |  | bestehende Leitungen der e.on |
| 1.9 |  | bestehender Kanal |
| 1.10 |  | bestehende Teichanlage |
| 1.11 |  | Maßzahl |
| 1.13 |  | Trafostation |
| 1.14 |  | Richtfunkverbindung Landau 1 - Pilsting
mit Schutzstreifen |
| 1.15 |  | bestehende 20 kV-Leitung (unterirdisch) |

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muß den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang. Für die Ausführung bzw. Bepflanzung der öffentlichen Flächen werden detaillierte Gestaltungs- und Bepflanzungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplanes benötigt, die von einem Fachmann auszuarbeiten sind.

1.2 Zu verwendende großkronige Bäume

- Standort: entlang der Staatsstraße 2074:
FE Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' H, 3xv, STU 16-18 - Esche
- Standort: entlang der Erschließungsstraße A:
AP Acer platanoides 'Emerald Queen' H, 3xv, STU 16-18 - Spitz - Ahorn
QR Quercus robur H, 3xv, STU 16-18 - Stiel - Eiche

1.3 Zu verwendende kleinkronige Bäume

- Standort: entlang des Geh- und Radweges südlich des geplanten Industriegebietes GI 4
AC Acer campestre 'Elsrijk' H, 3xv, STU 14-16 - Feld - Ahorn
SA Sorbus aucuparia H, 3xv, STU 14-16 - Eberesche

1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/ Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.ä.)

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 qm als Baumscheibe von Oberflächen-versiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

1.5 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

1.6 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

1.7 Pflege

- Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

2.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- 2.1 Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist der ausgewiesene private Grünstreifen auf 70 % der jeweiligen Grundstückslänge mit einer 4-reihigen Gehölzpflanzung anzulegen. Hochstämme sind in unregelmäßigen Abständen einzubeziehen; Pflanzenauswahl gem. Ziff. 2.8. Hierbei ist der Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern einzuhalten.
- 2.2 Entlang der Gottlob-Auwärter-Straße im Süden und der Friedrichstraße im Nordwesten des Geltungsbereiches ist der 6- bzw. 4 m breite private Grünstreifen mit Hochstämmen zu bepflanzen und mit Wiese einzusäen.
Zu verwendende großkronige Bäume:
AP Acer platanoides 'Emerald Queen' H, 3xv, STU 16-18 - Spitz - Ahorn
- 2.3 Der private 6 m breite Grünstreifen südlich des Industriegebietes GI 4 ist ebenfalls auf 70 % der Grundstückslänge mit Gehölzen zu bepflanzen; Hochstämme sind miteinzubeziehen; Pflanzenauswahl gem. Ziff. 2.8.
- 2.4 Zur Eingrünung der geplanten Lagerhalle (Gewerbegebiet GE 1) ist auf dem 6 - bzw. 8 m breiten Grünstreifen eine durchgehende 5- bzw. 7-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Einzelne Hochstämme sind miteinzubeziehen.
Auch südöstlich der Lagerhalle ist eine Gehölzpflanzfläche anzulegen, die sich auch weiter nach Süden, in das Industriegebiet GI 2 fortsetzt.
Pflanzenauswahl gem. Ziff. 2.8.
- 2.5 Entlang von Parzellengrenzen, die im Bebauungsplan noch nicht dargestellt sind, ist beiderseits der Grenze ein je 3 m breiter, abschnittsweise bepflanzter Grünstreifen (Bepflanzung auf 70 % der Grundstückslänge 2-reihig) anzulegen. Hochstämme sind miteinzubeziehen.
- 2.6 Vorhandene Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sind mit folgenden Ausnahmen dauerhaft zu erhalten.
-) Die Thujen-Hecke westlich der geplanten Lagerhalle kann entfernt werden.
-) Obstbäume im Bereich der geplanten Lagerhalle können entfernt werden.
- 2.7 Allgemein gilt:
Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen der Ziff. 2.1, 2.3, 2.4 und 2.5 sind je 15 m Länge mindestens ein großkroniger und ein kleinkroniger Laubbaum gemäß Ziff. 2.8 zu pflanzen.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Kompost oder Stroh zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.

Als Bestandteil der Baugenehmigungsanträge sind fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne für den Bereich der privaten Grünflächen vorzulegen. In geeignetem Maßstab (mind. 1: 200) sind Lage, Größe und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzuzeigen.

2.8

Auswahlliste für großkronige Bäume:

Hochstämme, 3xv, STU 16-18

Acer platanoides	- Spitz - Ahorn	Quercus robur	- Stiel - Eiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter - Linde

Auswahlliste für kleinkronige Bäume:

Hochstämme, 3xv, STU 14-16

Acer campestre	- Feld - Ahorn	Pyrus communis	- Wild - Birne
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogel - Kirsche		

Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.
 Heisteranteil ca. 7 %.

Heister, Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm

Acer platanoides	- Spitz - Ahorn	Pyrus communis	- Wild - Birne
Betula pendula	- Weiß - Birke	Quercus robur	- Stiel - Eiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Malus sylvestris	- Wild - Apfel	Tilia cordata	- Winter - Linde
Prunus avium	- Vogel - Kirsche		

Verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe

Acer campestre	- Feld - Ahorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdom
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten

u.a. geeignete Blütensträucher

2.9

Fassadenbegrünung:

Bei fensterlosen Fassaden sind alle 2,50 m Kletterpflanzen anzubringen.

Je nach Fassadentyp sind Selbstklimmer oder Gerüstkletterpflanzen zu verwenden.

Geeignete Arten können folgender Auswahlliste entnommen werden:

a) Selbstklimmer:

Hedera helix	- Gewöhnlicher Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	- Engelmanns-Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Jungfernebe

b) Gerüstkletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera henryi	- Immergrünes Geißblatt
Polygonum aubertii	- Schling-Knötterich

3.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Jedem Bauwerber ist von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründungen und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung auszuhändigen.
- 3.2 Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten

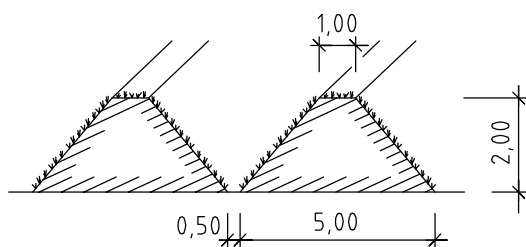


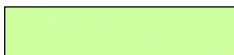




Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten

Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

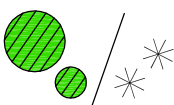
Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

- 3.3 Die berechnete Ausgleichsfläche von **4.534 m²** wird ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche der Flurnummer 2317 Gem. Ganacker erbracht. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Frischwiese. Der Lageplan Ausgleichsfläche mit den festgesetzten Maßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplanes, die Lage und Größe der Ausgleichsfläche ist in diesem Plan festgelegt.

V. PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.  Öffentliche Grünfläche
2.  Private Grünfläche
3.  Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes sowie Artangaben mit Pflanzqualitäten
- siehe Festsetzungen durch Text Ziff. IV 1.2/1.3
4.  Zu pflanzende Einzelbäume
- Arten gem. Auswahlliste der Festsetzungen durch Text Ziff. IV 2.8
5.  Geplante Gehölzpflanzflächen
- Arten gem. Auswahlliste der Festsetzungen durch Text Ziff. IV 2.8

VI. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG

-  Vorhandene Laubbäume / Nadelbäume
-  Vorhandene Hecken
-  Vorhandene Gehölzpflanzflächen

1. **Dachbegrünungen:**
Dachbegrünungen sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.
2. **Nutzung von Regenwasser:**
Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen sollte zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) oder Teichen gesammelt und einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Brauchwasser) zugeführt werden. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!)
3. **Pflanzenauswahl:**
Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche und private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

4. **Einsatz von Recycling - Material:**

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Grundstückszufahrten, Parkplätze etc. soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibung der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

5. **Elektrische Erschließung:**

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

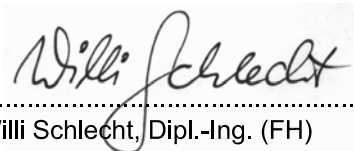
Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf ausreichende Abstände bei geplanten Versorgungstrassen durch die Versorgungsträger(!) ist zu achten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6. Auf die notwendige Meldung der Ausgleichflächen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof, Tel: (09281) 18 00 - 46 76, Fax: (09281) 18 00 - 46 97, ofk@lfu.bayern.de, wird hingewiesen. Das Meldeverfahren hat sich geändert! Nunmehr ist eine elektronische Meldung der Daten möglich.

Entwurfsbearbeitung:
 Straßkirchen, den 29. April 2013
 geändert am 29. Juli 2013
 geändert am 18. November 2013




Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)

Für den Antragsteller:
 Pilsting, den

.....
 (Unterschrift)

Iggensbach, den 29. April 2013
 geändert am 29. Juli 2013
 geändert am 18. November 2013



Ursula Jocham, Dipl. Ing. Univ. Landschaftsarchitektin