

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Igeltalfeld“

**Textliche Festsetzungen und Hinweise
(Teile B und C)**



Markt Mellersdorf-Pfaffenberg
Landkreis Straubing-Bogen

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ **DIPL. ING. (FH)**

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung vom 21.01.2025

Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

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

1.1.1 Gewerbegebiet GE₁ nach § 8 BauNVO:

Im Gewerbegebiet (GE₁) sind zulässig:

- Gewerbebetriebe alle Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Betriebe/Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen zur Biogaserzeugung als Hauptanlage

Ausnahmsweise sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Gewerbegebiet GE₂ nach § 8 BauNVO:

Im Gewerbegebiet (GE₂) sind zulässig:

- Gewerbebetriebe alle Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Betriebe/Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen zur Biogaserzeugung als Hauptanlage

Ausnahmsweise sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3 Gliederung des Baugebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (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 richtungsabhängigen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Der in der Planzeichnung dargestellte Bezugspunkt der Kontingentierung für die Richtungssektoren A bis C besitzt die UTM 32-Koordinaten-Ursprung $x = 737485,3$ (Rechtswert) / $y = 5407323,0$ (Hochwert).

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]						
Sektor	A		B		C	
Beginn - Ende	10° – 122°		122° - 174°		174° - 0°10	
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 7.110 m^2$	64	49	53	35	66	51
GE 2: $S_{EK} \sim 8.100 m^2$	66	51	57	45	68	53

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

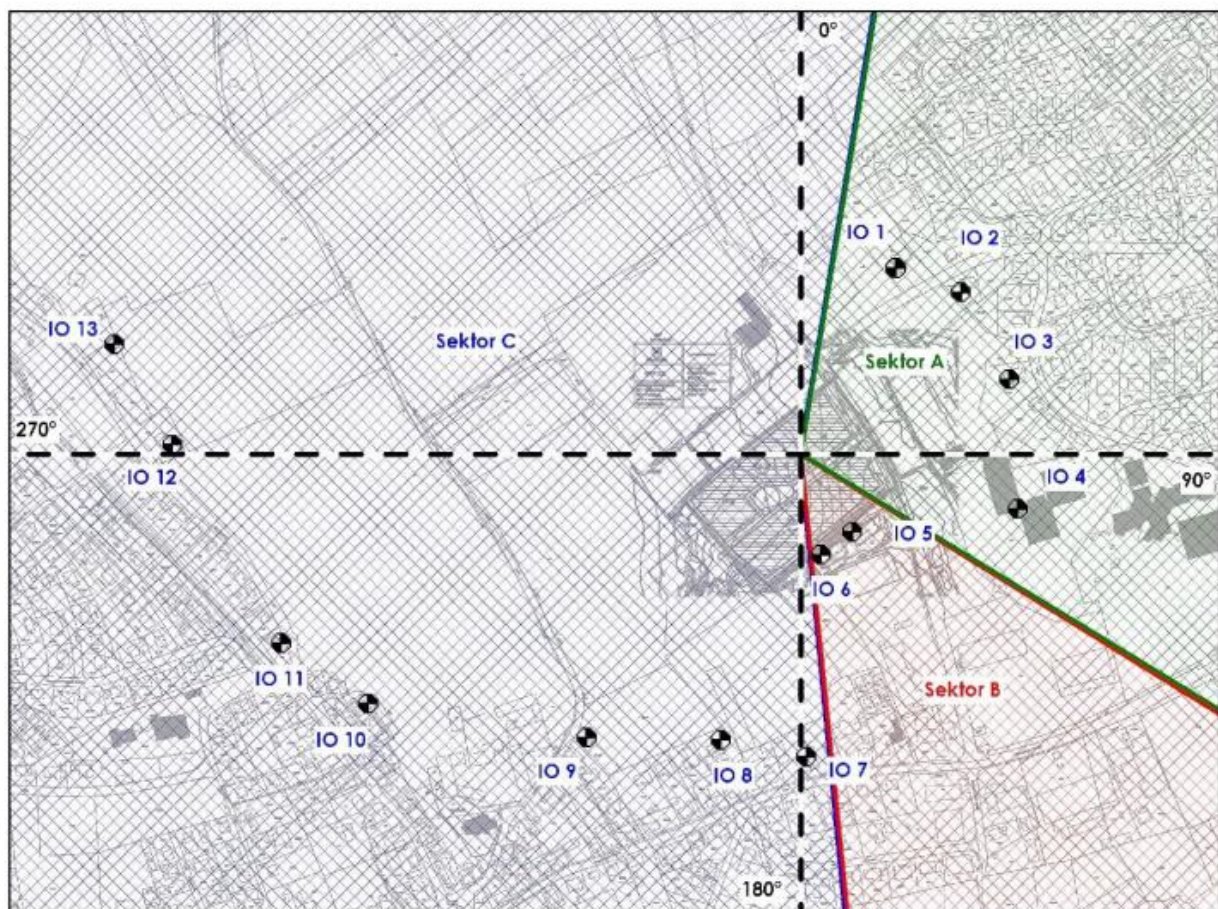


Abb.: Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen – Quelle: Schallgutachten

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

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/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 eines Betriebs/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets innerhalb des Geltungsbereichs.

Die DIN 45691 kann bei der Marktverwaltung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern (sog. "Betriebsleiterwohnungen") ist nachzuweisen, dass deren Anspruch auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen nach TA Lärm erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Anlagen / Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, sind die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß im Gewerbegebiet festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung in diesem Sinne erfordert eine Gesamtüberdeckung von mind. 0,8 m, davon eine belebte Oberbodenschicht von mind. 0,2 m.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die maximale Höhe wird gemessen von der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) bzw. der Schnittpunkt der baulichen Anlage mit der hergestellten Geländeoberfläche am höchsten Geländepunkt in senkrechter Verlängerung des Grundrisses der baulichen Anlage festgesetzt.

1.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) von Gebäuden im **GE₁** und **GE₂** beträgt max. 2,5 m über der festgesetzten bestehenden Geländeoberkante.

Die bestehenden Geländehöhen an den Außengrenzen der Geltungsbereiche sind einzuhalten.

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

1.4.1 Bauweise

Für das **GE₁** und **GE₂** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes nach BayBO.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.4.3 Abstandsflächen / Grenzbebauung

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

1.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Bei Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind Anlagen zur Biogaserzeugung nicht zulässig. Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind hierbei Anlagen zur Biogaserzeugung.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien können als Ausnahme zugelassen werden.

1.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Zulässige Zufahrten von der Erschließungsstraße sind in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzt.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 3 BauGB)

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

1.8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des **GE₁** und **GE₂** sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 1.9.2 zugelassen werden.

1.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.9.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Dachneigungen, Wand- und First-/Gebäudehöhen zulässig:

Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 28°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **8,5 m**, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximale Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **11,0 m** festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung bis 24°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **8,5 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **11,0 m für ein versetztes Pultdach** und **11,0 m für ein Pultdach** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung bis 5°

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe [Wandhöhe] (GH_{max}), gemessen zwischen der EFOK und dem oberen Dachabschluss (Attika), von **8,0 m** festgesetzt.

Nebenbaukörper können mit anderer Dachneigung als die Hauptbaukörper ausgeführt werden. Technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind auf den gesamten Dachflächen, auch bis zu den Ortsgängen, zulässig. Dabei sind nur liegende und dachneigungsparallele Anlagen zulässig.

1.9.2 Dachausbildung

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung **Ziff. 1.8** Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unter Beachtung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe g BayBO ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung im Gewerbegebiet zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinen angeordnet sein. Zulässig sind Werbeflächen an Fassaden bis max. 15 m² Werbefläche an maximal 2 Fassadenseiten im Geltungsbereich.

Das Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist nicht zulässig.

Zulässig sind Lechtwerbungen bis max. 4 m² Werbefläche an maximal 2 Fassadenseiten im Geltungsbereich.

Leuchtbänder, Anstrahlen der Fassade, blinkende Lechtwerbungen und Wechsellicht oder Wechselwerbung sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

Auf Grundstücken, die mindestens eine Größe von 4.000 m² Grundstücksfläche aufweisen, ist das Aufstellen eines Pylones mit einer Ansichtsfläche von max. 1,3 m Breite und 4,5 m Höhe im

überbaubaren Bereich zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 4,5 m über der hergestellten Geländeoberfläche befindet.

Je angefangene 10.000 m² Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind in Gruppen zusammenzufassen. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m über der hergestellten Geländeoberfläche und ohne Ausleger zulässig.

1.9.4 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m.

Flächig geschlossene Wandscheiben, Mauern oder geschlossene Einfriedungselemente sind im Geltungsbereich unzulässig. Notwendige Stützwände und Lärmschutzwände fallen nicht unter den Begriff Einfriedungen.

Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.

Es sind nur gedeckte Farben bei Einfriedungen zulässig.

1.9.5 Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Fläche (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Dauerhaft vegetationslos gestaltete Flächen aus Kunstrasen, Schotterflächen (Schottergärten), Kiesflächen (Kiesgärten), Sandflächen und sonstige Glas-, Stein- und Kunststoffgranulate sind (mit Ausnahme von Traufstreifen) nicht zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch (belebter Oberboden) zu unterhalten.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

1.10.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Im Geltungsbereich sind private Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (wie Zufahrten), mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen sowie wasserdurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

1.10.2 Mindestbegrünung / zu pflanzende Bäume (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im GE ist je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Pflanzartenempfehlung unter 2.2) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen über notwendigen Stellplätzen können nicht angerechnet werden.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt 20 %.

1.10.3 Dachbegrünung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 12° sind auf mindestens 50% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist. Ausnahmen sind aus betriebsbedingten Grün-

den für Betriebe der Lebensmittelproduktion zulässig. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Werden Dächer nicht bzw. nicht in ausreichendem Maß extensiv begrünt, ist je 150 m² fehlender Dachbegrünung über die Festsetzungen nach 1.9.2 sowie 1.10.2 hinaus ein Laubbaum (Pflanzartenempfehlung unter 2.) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen über notwendigen Stellplätzen können nicht angerechnet werden.

1.10.4 Bindung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzlisten durchzuführen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen)

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Eingrünung ist durch folgende Maßnahmen herzustellen:

Pflanzung einer flächendeckenden Baumhecke, Pflanzabstand der Sträucher max. 1,5 x 1,5 m gem. Pflanzliste Sträucher unter Ziff. 1.10.5 sowie ergänzender Pflanzung von mindestens 1 Hochstammbaum je 100 m² Fläche mit Pflanzbindung gem. Pflanzliste Laubbäume unter Ziff. 1.10.5.

Folgende Pflege ist für die Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt:

- Keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung zulässig
- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs – Gehölzaufwuchs oder Neophyten
- Schutz des Aufwuchses mind. in den ersten 3 Jahren durch einen Wildschutzzaun
- Abschnittsweiser Schnitt der Hecke zulässig

1.10.5 Zulässige Pflanzenarten für die Flächen mit Pflanzbindung nach 1.10.5

Pflanzenliste Sträucher:

Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe:

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Felsenbirne</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberitze</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avelanna</i>	<i>Europäische Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europ. Pfaffenhütchen*</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gew. Liguster*</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche*</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreudorn</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Rote Johannisbeere</i>

<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	gew. Schneeball

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten, insbesondere klimatolerante Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste Hochstammbäume:

Mindest-Pflanzqualitäten: 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberersche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	Stadt-Birne
<i>Betula pendula</i>	Weiß-Birke
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

Weitere Arten, insbesondere klimatolerante Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste Solitär-Hochstammbäume:

Mindest-Pflanzqualitäten: 4x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Stammhöhe mind. 2 m

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche

<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Populus nigra ‚Italica‘</i>	<i>Pyramiden-Pappel</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silber-Weide</i>

Weitere Arten, insbesondere klimatolerante Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.10.6 Leuchtmittelverwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Lichttemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

1.10.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Begrünungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Ein notwendiger Rückschnitt hat nur so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht. Der Rückschnitt bei den festgesetzten Heckenanpflanzungen hat nur als landschaftspflegerisch gängiger Rückschnitt je nach Gehölzart und – wuchs zu erfolgen (unregelmäßig in jährlich wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch „auf den Stock setzen“). Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

Pflanzenempfehlungen

Durch den Klimawandel ist es im Siedlungsbereich erforderlich, neben standortheimischen Baumarten vermehrt klimafeste, trockenheits- und hitzeverträglicher Gehölzarten zu verwenden. Empfohlen werden im Zusammenhang mit befestigten und bebauten Flächen:

<i>Acer monspessulanum</i> –	<i>Französischer Ahorn</i>
<i>Acer opalus</i> –	<i>Italienischer Ahorn</i>
<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘ –	<i>Baum-Felsenbirne</i>
<i>Alnus x spaethii</i> –	<i>Purpur-Erle</i>
<i>Carpinus betulus</i> –	<i>Hainbuche in Sorten</i>
<i>Celtis australis</i> -	<i>Zürgelbaum</i>
<i>Cercis siliquastrum</i> –	<i>Judasbaum</i>
<i>Fraxinus ornus</i> –	<i>Blumenesche</i>
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> ‚Summit‘	<i>Nordamerikanische Rotesche</i>
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘ -	<i>Lederhülsenbaum</i>
<i>Gymnocladus dioicus</i> –	<i>Geweihbaum</i>
<i>Juglans nigra</i> -	<i>Schwarznuss</i>
<i>Koelreuteria paniculata</i> -	<i>Blasenbaum</i>
<i>Liriodendron tulipifera</i> -	<i>Tulpenbaum</i>
<i>Liquidambar styraciflua</i> –	<i>Amberbaum</i>
<i>Magnolia kobus</i> –	<i>Kobushi-Magnolie</i>
<i>Malus tschonoskii</i> –	<i>Woll-Apfel</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i> –	<i>Hopfenbuche</i>
<i>Parrotia persica</i> ‚Vanessa‘–	<i>Eisenholzbaum</i>
<i>Paulownia tomentosa</i> –	<i>Blauglockenbaum</i>
<i>Quercus frainetto</i> ‚Trumpf‘ –	<i>Ungarische Eiche</i>
<i>Quercus x hispanica</i> ‚Wageningen‘	<i>Spanische Eiche</i>
<i>Styphnolobium japonica</i> ‚Regent‘–	<i>Schnurbaum</i>
<i>Sorbus latifolia</i> ‚Henk Vink‘ –	<i>Breitblättrige Mehlbeere</i>
<i>Tilia henryana</i> –	<i>Henrys Linde</i>
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘ –	<i>Silber-Linde</i>
<i>Ulmus</i> ‚Rebona‘, ‚Lobel‘–	<i>Resista-Ulmensorten</i>

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

Für die Fassadenbegrünung werden folgende Ran- und Kletterpflanzen vorgeschlagen:

Hedera helix - Efeu

Wisteria sinensis - Glyzinie

Parthenocissus spec. - Wilder Wein in Arten

Polygonum aubertii - Knöterich

Artenschutz

Zum Schutz vor Vogelschlag wird empfohlen, alle größeren Glasflächen an Fassaden mit abschreckenden Greifvogelschatten zu bekleben.

Brandschutz

n. n.

Schallschutz – Zulässige Emissionskontingente

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

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 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 der 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 Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

Weiterhin wird auf Art. 7 Abs. 4 DSchG verwiesen: Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder

beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Statik

Im Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund und Grundwasserhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Baustraßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

Wassergefährdende Stoffe

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62 f. WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzl. Vorschriften zu beachten.

Niederschlagswasser

n. n.

Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird die Festlegung der Höhe der Bebauung bzw. der Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante empfohlen. Mit Schichtenwasser ist aufgrund der Hanglage zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser (§37 WHG) ist kein Abwasser und sollte daher ausdrücklich von den Abwasseranlagen ferngehalten werden.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen. Der ggf. ausgehobene belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung / Entsorgung zwischenzulagern.

Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.

Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß dem Gesetz über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Abkürzungsverzeichnis

- Abs.: Absatz
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BayFwG: Bayerisches Feuerwehrgesetz
- BBodSchV: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz
- DIN: Deutsche Industrienorm des Deutschen Instituts für Normung e.V.
- GUV: Giftpflanzen Beschauen, nicht kauen, Bundesverband der Unfallkassen
- H: Hochstamm, baumartiges Gehölz mit einem Stamm
- NHN: Höhe über Normalnull
- NWfreiV: Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)
- oB: ohne Ballen, Wurzeln liegen frei, ohne Erde
- STU: Stammumfang
- T: Tonnen
- TF: Teilfläche

Normenzugänglichkeit

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt. Bei Bedarf können die Normen auch beim Markt Mallersdorf-Pfaffenberg zu den Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.