

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bebauung

0.1.1 Einfriedungen

0.1.1.1 Art und Ausführung: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Der Zaunabstand an den Außengrenzen beträgt mind. 4 m zum Grundstücksrand. Zum Straßenraum ist der Zaun mindestens 2 m von der Grenze zurückgesetzt zu führen. Ein Abstand von mind. 0.15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

schablone (siehe Ziffer 15.1). Die Firsthöhe wird mit max. 16,0 m festgesetzt.

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

neigten Dächern muss deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

0.1.4.1 Die maximal zulässigen Wandhöhen (siehe Ziffer 15.1) dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grund-

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

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

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

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

0.1.5.3 Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Wandhöhe des Gebäudes bis maximal 2 m überragen.

sadenlänge sind jeweils 25 m² Werbefläche zulässig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden ge-

stalterisch abzustimmen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Eine Fremdwerbung ist

unzulässig. Je Betrieb, ist weiterhin eine freistehende Werbeanlage mit Grundfläche 3 m², max.

Höhe 4 m, beidseitig wirkend, beleuchtet zulässig, ebenso Fahnenmasten in unbegrenzter Anzahl.

von Solarenergie herzustellen sowie statische Vorkehrungen dafür zu treffen.

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

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

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

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

Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe).1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m 0.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

0.1.4 Wand- und Firsthöhen, Gebäudegestaltung

0.1.5 Werbeanlagen und Beleuchtung

bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.

Schank- und Speisewirtschaften öffentliche Betriebe

0.1.2.1 Es gelten die max. zulässige Wandhöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der Nutzungs-- sowie alle nach § 9 Abs. 3 BauNVO 0.1.2.2 Fluchtwege (Fluchttreppen u. a.) dürfen als untergeordnete Bauteile ausnahmsweise die Baugrenze bis 1,0 m überschreiten. Diese sind auf maximal 10 % der Fassadenfläche zulässig. ausnahmsweise zulässige Anlagen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich / Anwandweg, öffentlich

0.1.5.4 Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind so zu installieren, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn A 92 ausgeschlossen ist. Die Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren. Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beschriftung nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden können. Die Werbeanlagen müssen hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen. 0.1.5.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur

< 2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und stäubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen. In der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind die Beleuchtungen der Werbeanlagen auszuschalten. Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstücksrand nach innen gerichtet anzubrigen. 0.1.5.6 Die Straßenbeleuchtung ist ebenfalls von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auf eine absolute Minimalleucht-

stärke zu dimmen. 0.1.5.7 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.

0.1.6.1 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ist anzuwenden. au-

weise als Grenzbebauung zulässig. 0.1.7 Regenwasser

0.1.7.1 Sämtliches, auf den Gewerbeparzellen anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern. 0.1.8 Geländeoberfläche

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

0.1.9 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und "Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L. nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags* (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts* (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)

e: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²										
et mit gewerblicher	Bezeichnung der	Fläche Emissionskontingent L _{FK} [dB(A)								
ung	(Teil-)Fläche des	$[m^2]$	Tag* (06-22 Uhr)	Nacht*(22-06 Uhr)						
	Gewerbegebietes		,	, ,						
striegebiet	GI 1	31.021	60	45						
frieding -West"	GI 2	46.038	59	44						
	GI 3	42.918	58	43						
gaben der Uhrzeit zu den Tag-	und Nachtzeiten sind nur Erläu	terung und nicht B	estandteil der Festsetzung							

0.1.9.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J erhöhen sich die Emissionskontingente L

■ um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente L _{EK, zus, k}												
Richtungssektor	Α	В	С	D	Е	F	G	Н		J		
Anfangswinkel	80	90	110	118	120	125	132	160	250	20		
Endewinkel	90	110	118	120	125	132	160	250	20	80		
Zusatzkontingente tags		25	16	15	14	11	0	6	7	12		
Zusatzkontingente nachts		24	16	15	14	11	0	6	7	27		

Der Bezugspunkt BP__ für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 759243,00

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK, durch LEK, + LEK, zus, k zu ersetzen ist. 0.1.9.3 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen

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

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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

Aus dem benachbarten Industriegebiet "Gottfrieding Nord" sind aufgrund der geringen Emissions-kontingente und des relevanten Richtungssektors keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von Industriegebieten im Industriegebiet "Gottfrieding West" zu erwarten, weshalb keine Festsetzungen hierzu getroffen werden.

0.1.10 Stellplatzbedarf

0.1.10.1 Es gilt der Stellplatzschlüssel nach der Anlage zur GaStell\

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

Grünordnung

öffentliche Grünflächen

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

0.2.1.2 Die öffentlichen Grünflächen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Ziffer 9.2) sind in Pflanzengualität und Pflanzabstand entsprechend der Festsetzung 0.2.4.2 zu

Die privaten PKW-Stellplätze (siehe Ziffer 15.4) sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfugen herzustellen. Im Bereich der Baumstandorte (siehe Ziffer 13.2) sind mindestens 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.

0.2.3 Randeingrünung der Gewerbeparzelle

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv, StU 20-25) zu pflanzen.

0.2.3.2 Randeingrünung der Gewerbeparzelle (siehe Ziffer 13.3): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. ie Gehölzpflanzungen sind mit maximal 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand berägt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt. Auf mind. 50 % und max. ′0 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen. Die Bepflanzu wird durch gehölzfreie Abschnitte unterbrochen. Diese sind in den Randbereichen anzulegen in denen keine hohen Gebäudekörper angrenzen. In diesen Randbereichen sind naturnah aus aebildete Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig. n den Anpflanzungen sind flächige, naturnah ausgebildete Sickermulden bzw. -becken bis max. 1,5 m unter Geländeoberkante zulässig. Diese sind flächig zu bepflanzen.

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

Erhalt von Gehölzen: Die gemäß der Bestimmungen dieser Satzung herzustellende und zu erhaltende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannnten Fes setzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch chadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist ler im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen Vor und während der Bauphase ist der bestehende und zu erhaltende Gehölzbestand

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

0.2.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Salix purpurea Sambucus nigra

ausreichend vor Schädigung zu schützen.

0.2.4.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei 0.2.5 Die Erschließungsstraße am Südrand des Geltungsbereichs ist mit einem Dachgefälle Richtung Norden auszubilden. Einleitungen von Oberflächenwasser in den südseitig angrenzenden Grabenlauf sind nicht zulässig. Der Regelschnitt M 1 : 100 der Straße ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.6 Artenliste für Gehölzpflanzungen Straßenbäume Begrünung auf öffentlichen und privaten Heister für Randeingrünung der Gewerbeparzellen Pflanzqualität: verpflanzter Heister, 200-250 cm Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm Acer pseudoplatanus Acer pseudoplatanus Acer platanoides Schwarz-Erle (nur am Westrand) Carpinus betulus Holz-Apfel Vogel-Kirsche Trauben-Kirsche Holz-Birne Hainbuche (auch Säulenform) Malus sylvestris Stiel-Eiche (auch Säulenform) Prunus avium Stiel-Eiche Silber-Weide Sträucher für Randeingrünung der Gewerbeparzellen Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, fornus sanguinea forylus avellana Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung uonymus europaeu Fallopia baldschuanica Semeine Heckenkirsche hamnus carthaticus chter Kreuzdorn Pharthenocissus tricuspidata. osa pimpinellifolia osa rubiginosa Salix caprea Lonicera caprifolium

sowie sämtliche Obstbäume als Spalierbäume Viburnum lantana Rodungsflächen in Teil B im Königsauer Moos - Maßnahmen zum Artenschutz

chwarzer Holunder

von Großbäumen mit Höhlen und Spalten ist nur im Oktober zulässig. 0.2.7.2 Die Herstellung der Maßnahmen zum Artenschutz in Teil B im Wiesenbrüter-Lebensraum ist nur wischen 15. August und 28. / 29. Februar zulässig.

Die Rodung von Waldflächen und ggf. eine kleinflächige Beseitigung von Röhrichtbeständen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 1. März bis 30. September) zulässig. Die Rodung

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

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

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

TEXTLICHE HINWEISE

Dachbegrünung Die Flächdächer und geneigte Dächer bis 15° können begrünt werden. Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche gewertet werden.

Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

0.3.3 externe Ausgleichsflächen und externe Maßnahmen zum Artenschutz Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 7,75 ha) werden außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Es werden insgesamt 77.462 m² Ausgleichsflächen im Königsauer Moos als Zuordnung auf den Fl.Nrn. 357 mit 12.176 m² und 437 Tfl. mit 6.201 m². jeweils Gemarkung Thürnthenning, Gemeinde Moosthenning, sowie Fl.Nr. 1467, Gemarkung Ot tering, Gemeinde Moosthenning, mit 10.346 m² im Landkreis Dingolfing-Landau erbracht.

Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung von strukturreichem extensiven Grünland (G 222) deiniert, außer bei Fl.Nr. 437 Tfl. (Ökokontofläche), für die bereits G 221 festgelegt ist.` Die Flächen sind in den ersten Jahren 1-3 mal pro Jahr in Absprache mit der uNB zu mähen. Nach

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

. Darüber hinaus erfolgen externe Maßnahmen zum Artenschutz auf den Fl.Nrn. 421 mit 8.946 m² 422 Tfl. mit 700 m², 432 Tfl. mit 1.000 m², 433 mit 6.478 m² und 438 Tfl. mit 3.200 m², jeweils Gémarkung Thürnthenning. Näheres ist dem Umweltbericht Kapitel 6 und der speziellen artenschutzrechtllichen Prüfung, Büro Flora+Fauna Partnerschaft, Regensburg, Mai 2025, zu entnehmen.

0.3.4 Wasserwirtschaft 0.3.4.1 Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

0.3.4.2 Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Sickermulden oder Rigolen ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren einzu-

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

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

0.3.4.5 Ansiedlungswillige Betriebe müssen ihr Abwasseraufkommen in Form und Bestand mit der Verwaltungsgemeinschaft Mamming - zuständig für Abwasserentsorgung - abstimmen.

0.3.4.6 Im Planungsgebiet ist mit zumindest hohen bis sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. 0.3.5 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitunger Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunter-

nehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten √DE-Bestimmungen sind einzuhalten. 0.3.6 Anbauverbotszone der A 92

Entlang der freien Strecke von Autobahnen sind Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 40 m vom äußeren Rand der beflanzungen innerhalb der Anbauverbotszone von 40 m zur Autobahn A 92 hin bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der Straßenbaubehörde.

0.3.7 Baubeschränkungszone Baugenehmigungsverfahren innerhalb der Baubeschränkungszone sind der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg, zur Genehmigung vorzulegen. Falls Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, so bedürfen die Abweichungen der Zustimmung der jeweils zuständigen Straßenbaubehörde bzw. Für Hochbauten und bauliche Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone (bis 100 m Entfernung vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn) wird die Zustimmung (gem. § 9 Abs. 2 FStrG) bei Einhaltung der nachfolgenden genannten Punkte erteilt:

1. Wasser und Abwasser dürfen nicht in den Straßengrund eingeleitet werden. Oberflächenund Abwasser dürfen nicht in Autobahngrund eingeleitet werden.

2. Einen evtl. erforderlichen Schallschutz am Gebäude hat der jeweilige Bauantragsteller auf eigene Kosten vorzusehen. 3. Eventuelle Parkplatz- und Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn ausgeschlossen ist.
4. Es dürfen keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten. 5. Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf den Verkehr auf der Autobahn aus-

gerichtet sind. Werbeanlagen, unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone), die von der Autobahn aus zu sehen sind, sind auf Ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG zu überprüfen. Für die Erteilung der erforderlichen Genehmigung gemäß den "Richtlinien für die Beurteilung von Werbeanlagen an Bundesautobahnen" sind daher der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg, hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen, damit eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn und eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgeschlossen werden kann. Ein Werbepylon darf die maximale Höhe von 20 m (Oberkante Werbetafel) nicht überschreiten und die Fläche der Werbetafel darf max. 16 m² betragen. Das Aufstellén von Werbetafeln zum Verkauf von Gewerbegrundstücken ist unzulässig.

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

herrschen hohe bis sehr hohe Grundwasserstände auf dem Gelände.

TEXTLICHE HINWEISE

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

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem

Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden. Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern 1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet

sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter 2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäu ne sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Die

Pflanzung von Strassenbäumen in der anbaufreien Zone entlang der St 2350, siehe Planzeichen 6.7, ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt vorzunehmen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit 0.3.13 Landwirtschaftliche Nutzung Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern auch an Sonn- und

Feiertagen hinzunehmen.

0.3.14 Immissionsschutz

0.3.14.1 Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

0.3.14.2 Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Büronutzungen) auf angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm nach 16. BlmSchV zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTE (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel über-

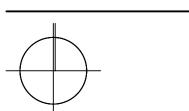
0.3.14.3 Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Bau grundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefähren oder unzumutbare Belästigunger nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV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

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

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde ar (§ 2 Abs. 1 BauGB) ... gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit Zustimmung Vorentwurf in Kraft getreten. Auslegungsbeschluss 02.06.2025 Gottfrieding, den rühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)2025 (§ 4 Abs. 1 BauGB) Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen Billigungsbeschluss Entwurf öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)202 (§ 4 Abs. 2 BauGB)2025 Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET GOTTFRIEDING WEST TEIL A GEMEINDE GOTTFRIEDING LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

VORENTWURF TEIL A



Planformat: 166,27 x 59,4 cm

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Tel. / Fax: 0871/273936 e-mail: kerling-linke@t-online.de

M 1: 1.000

Bearbeitung: Linke, Buhr

LINKE + KERLING Papiererstraße 16 84034 Landshut