

BEBAUUNGS- UND GRÜNNORDNUNGSPLAN
INDUSTRIEGEBIET "GOTTFRIEDING WEST"

GEMEINDE GOTTFRIEDING VORRENTWURF



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|--|--|---|
| Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 11 - 13 BauVO) |  Industriegebiet nach § 9 BauVO
gegliedert in die Quartiere G1, G1.2 und G1.3 nach § 1 Abs. 4 und 5 BauVO | 0.1 Bebauung |
| Zulassung | <p>Zulassung ist nur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logistikunternehmen oder Verteilern eines Unternehmens, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autoabfuhrkassensalle oder auf einen Gleisanschluss angewiesen sind, - großflächig produzierende Betriebe mit einer Mindestbetriebsgröße von 3 ha und - produzierende Gewerbebetriebe mit Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrs-lärm, auf das Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. | 0.1.1 Einfrieden |
| Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauVO) | <p>Unzulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe - Vergnügungsbetriebe - Schank- und Speisewirtschaften - Handwerksbetriebe - reine Lagerbetriebe - sowie alle nach § 9 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässige Anlagen | 0.1.1.1 Art und Ausführung: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Der Zaunabstand an den Außen-gerängen beträgt mind. 4 m zum Grundstücksrand. Zum Straßenrand ist ein Zaunabstand von mind. 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. |
| siehe Nutzungsabschnitte Ziffer 15.1 | | 0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m |
| Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 3 und 23 BauVO) | <p>Baugrenze</p> | 0.1.1.3 Sockel: unzulässig |
| Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) | <p>Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze</p> | 0.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen |
|  Straßenverkehrsfläche, öffentlich / Anwandweg, öffentlich
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | <p>Unzulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe - Vergnügungsbetriebe - Schank- und Speisewirtschaften - Handwerksbetriebe - reine Lagerbetriebe - sowie alle nach § 9 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässige Anlagen | 0.1.2.1 Es gelten die max. zulässige Wandhöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1). Die Firshöhe wird mit max. 16,0 m festgesetzt. |
| Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB) | <p>öffentliche Grünfläche -
Straßenbegleitgrün - mageres Grasflächen und Schotterterrassen</p> | 0.1.2.2 Fluchtweg (Fluchttreppen u. a.) dürfen als untergeordnete Bauteile ausnahmsweise die Baugrenze bis zu 1,0 m überschreiten. Diese sind auf maximal 10,0 m der Fassadehöhe zulässig. |
|  öffentliche Grünfläche -
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern | | 0.1.3 Dachform |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) | <p>Sämtliche Dachformen sind zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur dichtungsmäßig zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Bei gegen-der Nachbarn muss das Firshöhe der Dachziegel auf der längeren Gebäudeseite verlaufen. Mindestens 30 % der Dachflächen je Gewerkeparzelle sind als Dachbegrünung (extensiv und intensiv) herzustellen.</p> | 0.1.3.1 Sämtliche Dachformen sind zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur dichtungsmäßig zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Bei gegen-der Nachbarn muss das Firshöhe der Dachziegel auf der längeren Gebäudeseite verlaufen. Mindestens 30 % der Dachflächen je Gewerkeparzelle sind als Dachbegrünung (extensiv und intensiv) herzustellen. |
|  private Randeingrünung der Parzelle
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | | 0.1.4 Wand- und Firshöhe, Gebäudegestaltung |
|  private Randeingrünung der Parzelle
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzflächen | | 0.1.4.1 Die maximal zulässigen Wandhöhen (siehe Ziffer 15.1) dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spalten, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist. Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 1 m über die festgesetzte Wand- und Firshöhe zulässig. |
| Sonstige Pflanzzeichen | <p>Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)</p> | 0.1.4.2 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vögelfreundlich zu gestalten. |
|  öffentliche Grünfläche -
Straßenbegleitgrün - mageres Grasflächen und Schotterterrassen | | 0.1.4.3 Bei der Errichtung von Gebäuden sind Anschlüsse für die Nutzung, Verteilung oder Speicherung von Solarenergie herzustellen sowie statische Vorkehrungen dafür zu treffen. |
|  öffentliche Grünfläche -
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern | | 0.1.5 Werbeanlagen und Beleuchtung |
|  private Randeingrünung der Parzelle
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | | 0.1.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen wird auf den Bereich der Fassaden begrenzt. Pro 100 m Fassadenlänge sind jeweils 25 Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Eine Fremdwerbung ist unzulässig. Je Betrieb, ist weiterhin eine freistehende Werbeanlage mit Grundfläche 30 m ² , max. Höhe 4 m, bedeckung, beleuchtet zulässig, ebenso Fahnenmasten in unbegrenzter Anzahl. |
|  private Randeingrünung der Parzelle
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzflächen | | 0.1.5.2 Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffällig wechselnde Werbeanlagen und Leuchtschriften. |
|  private Randeingrünung der Parzelle
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | | 0.1.5.3 Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Wandhöhe des Gebäudes bis maximal 2 m überragen. |
|  private Randeingrünung der Parzelle
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzflächen | | 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 Beschichtung nicht mit ähnlichen Verkehrsschildern verwechselt werden können. Die Werbeanlagen müssen hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den besonderen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen. |
|  private Randeingrünung der Parzelle
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | | 0.1.5.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2700 K) zulässig. Diese sind strukturiert Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung sollte nach oben) und staubd |

PLANLICHE HINWEISE

- | | | | | | |
|------|----------------|--|--|---|--|
| 6.1 | | Flurstücksgrenz und Flurnummer, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2025 / Gebäudebestand | | Zusatzkontingente tags
26 25 24 16 15 14 11 0 6 7 12 | |
| 6.2 | | Böschungsbereich | | Zusatzkontingente nachts
26 25 24 16 15 14 11 0 6 7 12 | |
| 6.3 |
355 | Höhenniveau gemäß Geoplot, Stand 2025 | | | |
| 6.4 | | 20 kV-Freileitung, Schutzstreifen beidseits 8 m, nachrichtlich übernommen, wird abgebaut | | | |
| 6.5 | | Telekommunikationslinie, nachrichtlich übernommen | Der Bezugspunkt BP... für die Richtungsangabe hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 759243, Y = 53265616,00. | | |
| 6.6 | | Gebäudebestand im Umfeld | Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691-2006:12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor K _{max} durch L _K + L _{max} 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 |
| 6.7 | | Einzelbaum im Umfeld | | 0.1.9.4 | Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist von den zuständigen Behörden abzusichern (siehe Hinweise zum Bebauungsplan) |
| 6.8 | | amtlich kartiertes Biotop mit Nummer der Biotopkartierung (LÜF 1014), nachrichtliche Übernahme | | 0.1.9.5 | Eerstreckt sich das Biotopfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspunkt nicht größer als die Summe der sich aus den Emmissionskontingenzen ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691-2006:12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen |
| 6.9 | | Gemarkungsgrenze | | 0.1.9.6 | Verkehrsmittel |
| 6.10 | | Geltnisbereich des rechtstraffigen Bewohnungs- und Grünordnungsplanes Industriegebiet "Gottfrieding Nord" vom 14.12.2015 | | | In einigen Bereichen des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte der 16 dBmSchV überschritten. Somit sind folgende Punkte für Industriegebietparzellen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16 dBmSchV zu beachten: |
| 6.11 | | Immissionsort | | | |

EXTLICHE FESTSETZUNGEN

- [illegible]

5.6 Die Straßenbeleuchtung ist ebenfalls von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auf eine absolute Minimalleuchtstärke zu dimmen.

- [illegible]

* die Angaben der Uhrzeit zu den Tag- und Nachtzeiten sind nur Erläuterung und nicht Bestandteil der Festsetzung

- [illegible]

TEXTLICHE HINWEISE

- | | | |
|--|----------|--|
| | 0.3.9 | Mit dem Bauvertrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten nach dem Nachweis der Einhaltung der schallschutzrechtlichen Festsetzungen des Baubegrüppungsplans (Gö.Gltschding) vorzulegen. |
| | 0.3.10 | Denkmalchutz:
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler wie Keramik-, Metall-, Glas- oder Steinreste, Münzen, Knochen, Schmuckstücke, Fundamente, Landstrasse oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Vor Beginn der Arbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises beantragt werden. |
| | 0.8 | Gr.DSÖAG Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmal auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die 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 bedingt die Mitteilung aller Beteiligten. Der Finder hat das Fundort und die Umstände des Auffindes Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
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 Baumplanungen muss es zu angrenzenden landwirtschaftlich zu nutzenden Grundstücken der Grenzabsicht nach Art.64 ABSÖB eingehalten werden. |
| | 0.3.12 | Sicherheit beim Stiebaufbau gekennzeichneten Schächten dürfen außer Zaunen neue Hochbauten nicht errichten werden. Wälle, Sichtschutzeinrichtungen, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen, Lager etc., die dem Grundstück nicht viel verbundene Gebäudefläche dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 m über die Fahrbahnkante erheben. Die Pflanzung von Strassenbäumen in der arbeitsfreien Zone entlang der St.2500, dessen Planzeichnung mit der Anlage der Straße verbunden ist, ist zulässig. Punkt 5 b) der Anlagen für die Genehmigung- und anzeigefähige Bauten oder Stillplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Baustellen. |
| | 0.3.13 | Landwirtschaftliche Nutzung
Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist Obstschutz und Insektenschutz aus Sonn- und Feuertagen hinzunehmen. |
| | 0.3.14 | Immissionsschutz |
| | 0.3.14.1 | Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach dem BauV/Bau für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5.6 der DIN 45691:2006-12 nachgewiesen ist, dass die festgelegten Grenzwerte für die Beurteilung der Immissionen eingehalten werden. |
| | 0.3.14.2 | Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren für Freistellung ist zwingend das Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedingter Nutzung (Büroanlagen) auf angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm (Lärm-B, BmSchV) zu erbringen. Bei einem Bauschritt nach Punkt 5 b) der Anlagen für die Bauverfahren (Bayrische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind. |
| | 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 Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefährden oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12a BayBO müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen des nach Bundesgesetzgebung gerichteten Schallschutzes durchgeführt werden. |
| | 0.3.14.4 | In die in den Festsetzungen des Baubegrüppungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Baugenehmigung während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Göttingen, Hauptstraße 15, 94437 Mamming, zu jeder Zeit Einsicht bereitgestellt. Die DIN-Normen sind öffentlich zugänglich und auch ausdrücklich im Internet liegt beim Deutschen Patent- und Markenamt. |

- | VERFAHENSVERMERKE | | |
|--|------------|--|
| Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | 02.06.2025 | Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. |
| Zustimmung Vorentscheid
Auslegungsbereich | 02.06.2025 | Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit
in Kraft getreten. |
| frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | 2025 | Gottfrieding, den |
| frühzeitige Fachstellenbeteiligung
(§ 4 Abs. 1 BauGB) | 2025 | Gerard Rost
1. Bürgermeister |
| Prüfung, Abwägung der
Bedenken und Anregungen | 2025 | |
| Billigungsbeschluss Entwurf | 2025 | |
| öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | 2025 | |
| Fachstellenbeteiligung
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | 2025 | |
| Prüfung, Abwägung der
Bedenken und Anregungen | 2025 | |
| Satzungsbeschluss | 2025 | |

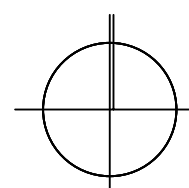
- # BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET GOTTFRIEDING WEST TEIL A

GEMEINDE GOTTFRIEDING LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

VORENTWURF TEIL A M 1 : 1.000

02. Juni 2025

Bearbeitung: Linke, Bu



Prof. Dr. rer. oec. 000 000 000 000

LINKE + KERLING
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDL
 Papierenstraße 16 84034 Landshut
 Tel. 09401 93000 Fax 09401 93001