

Gemeinde Maitenbeth



Bebauungsplan

Aufstellung „Gewerbegebiet Thal Süd“

Stand: 31.07.2012

RINNER 
Ingenieurbüro 



A. VORHABENSTRÄGER

Vorhabensträger ist die Gemeinde Maitenbeth, vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn Josef Kirchmaier.

Postanschrift: Gemeinde Maitenbeth
Haager Straße 5
83558 Maitenbeth

B. VERFAHRENSANGABEN

Die Gemeinde Maitenbeth hat in seiner Sitzung vom 24.01.2012 beschlossen, den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Thal Süd aufzustellen.

Die Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich wurde bereits in einem parallelen Verfahren genehmigt.

Die Änderung umfasst die Neuausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO zur Neuausweisung von Gewerbeflächen als Erweiterung der bereits bestehenden Gewerbeflächen, die bereits vollständig bebaut sind.

Bisher war der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche ohne Verifizierung ausgewiesen.



C. BEGRÜNDUNG

Der Bedarf an Gewerbeflächen ist nachweislich hoch. Dieser spezielle Flächendruck kann momentan durch vergleichbare Flächen in Maitenbeth nicht gedeckt werden. Weiterhin drängt der gesellschaftliche Wandel die Gemeinde zur Erstellung eines Zukunftskonzeptes, das den Bewohnern von Maitenbeth und dessen Umland ermöglicht, heimatnah Arbeit zu finden, bzw. seiner gewerblichen Tätigkeit heimat- und kundennah nachgehen zu können.



Um diesen Bedarf zu decken, hat sich die Gemeinde Maitenbeth entschlossen, den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Thal Süd" als ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Die Ausweisung der Flächen stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsteils und des bestehenden Gewerbegebietes dar.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hook farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 01.06.2012 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die von dem geplanten "Gewerbegebiet Thal Süd" und den laut Darstellung im Flächennutzungsplan zusätzlich vorgesehenen Gewerbeflächen ausgehenden Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft zukünftig maximal Pegel bewirken, die die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Auf diesem Weg wird die Summenwirkung mit Geräuschentwicklungen gewerblicher Nutzungen berücksichtigt, die außerhalb des Geltungsbereiches bereits bestehen, oder dort entstehen können. Weiterhin ist in Anlehnung an Nr. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm im Regelfall davon auszugehen, dass der Immissionsbeitrag der Bauquartiere im Hinblick auf den Gesetzestext als nicht relevant anzusehen ist.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

D. PLANUNG

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich von Maitenbeth. Die angrenzenden Flurnummern im nördlichen Teil des Bebauungsplans „Thal Süd“ liegt ein weiteres Gewerbegebiet vor. Die Flächen im Osten sind zum derzeitigen Stand als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Eine Bepflanzung ist nicht vorhanden. Es soll eine Bauweise mit den Geschossen E+I möglich sein.



Abbildung 1 Übersichtslageplan

Der natürliche Geländeverlauf steigt nach Süden hin. In der Mitte der Baufläche befindet sich eine leichte Mulde.

Das Regenwasser soll vollständig versickern. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird kein Wasserrechtsverfahren durchgeführt, da man eine lokale Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers anstrebt. Es soll das gesamte Regenwasser direkt versickert werden. Ein Sammeln in Kanälen etc. ist nicht vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird zentral gesammelt und über Schmutzwasserkanäle dann der Kläranlage in Haag zugeführt.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Leitungen der Kraftwerke Haag als örtlichen Stromversorger, bzw. der Telekom für die Versorgung mit Datenleitungen. Weiterhin wird eine zentrale Gasversorgung durch die ESB- Bayern angestrebt.

Die Belange des Naturschutzes sind akzeptiert und eingearbeitet.

1. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Übergeordnete Planungen liegen in diesem Gebiet nicht vor.

Das geplante Gewerbegebiet dient als Erweiterung bestehender Flächen.

2. ERSCHLIEßUNG

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die direkt angrenzende Kreisstraße Mü 43 sowie fortlaufend in die in ca. 100m entfernt liegende Bundesstraße B12.

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz ist optimal.



Eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an den Wasserzweckverband WZV Mittbachgruppe und deren zentralen Anlagen sichergestellt.

Die vorhandene Infrastruktur ist durch die angrenzende Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen gegeben.

Die Löschwasserversorgung erfolgt zum einen über das geplante Wasserleitungsnetz mit Hydranten des Wasserzweckverbandes WZV Mittbachgruppe sowie über einen Löschwasserweiher im Süden, der im Abstand von weniger als 300 m zum geplanten Gewerbegebiet angelegt ist. Es kann von einer Löschwasserversorgung von 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden gemäß Vorgaben des Art. 12 der Bayerischen Bauordnung (Brandschutz) sowie des DVGW Arbeitsblattes W 405 ausgegangen werden.

Der Planungsbereich liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

3. GRÜNORDNUNG

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen parallel zur Erschließung des Baugebietes.

Um darüber hinaus eine ausreichende Randeingrünung und Durchgrünung des Planungsgebietes sicherzustellen sind im Bebauungsplan die nötigen Vorgaben dargestellt, die eine Randeingrünung festlegt. Die Grundstückseigentümer haben dafür zu sorgen, dass durch entsprechende vorbeugende Maßnahmen die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Diese Ortsrandeingrünung stellt außerdem eine Abrundung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen dar.

Die vorgesehene Baugebietsausweisung stellt eine sinnvolle Abrundung der bestehenden Ansiedlung dar.

4. GEBOT ZUM SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Um die Bodenversiegelung zu verringern werden im gewerblichen Bereich versickerfähige Bodenaufbauten für Befestigungen von Straßen, Wegen und Parkplätzen vorgeschlagen, bzw. die Versickerung des Regenwassers soweit wie möglich empfohlen.



5. FLÄCHEN UND NUTZUNG

Art der Nutzung § 1 ff BauNVO	Geschosszahl	GRZ	GFZ	Bruttofläche der Bereiche
GE	II	0,60	1,20	31.813 m ²
Gesamtfläche				31.813 m²

Flurnummer	Fläche
210/2	310,4 m ²
210/3	2.817,9 m ²
1134/1T	7.424,0 m ²
1134/2	4.276,0 m ²
1139T	16.984,7 m ²

Fläche Gesamt: 31.813 m²

6. ÖFFENTLICHER/ GRÜNFLÄCHEN BEREICH

Straßenfläche/ Verkehrsfläche	2.114m ²
Öffentliche Eingrünung	1.347 m ²
Gesamt:	3.461 m²
Nettofläche der einzelnen Parzellen	28.352 m ²



Präambel:

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diesen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thal-Süd“ als **S a t z u n g**

1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art der baulichen Nutzung

0.1.1. Gewerbegebiet GE nach § 8 Nr. 1 BauNVO
ausnahmsweise werden Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO
zugelassen. Nicht zugelassen werden
Nahversorgungseinzelhandelsbetriebe.

0.1.2. Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:
- Betriebe und Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über
genehmigungsbedürftige Anlagen (-4. BImSchV-) in der jeweils
gültigen Fassung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung
bedürfen.
- Abwasserbelastende Betriebe, die den möglichen Kanalanschluss
an die Kläranlage Haag gefährden könnten.
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial,
Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze; Lagerplätze als
unselbständige Anlage (bis zu einer Größe von 1/3 der überbau-
baren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
Ebenfalls unzulässig sind Betriebe von denen Immissionen ausgehen,
die die maximal zulässige Geräuschimmission überschreiten. (siehe
Punkt 0.13)

0.2. Maß der baulichen Nutzung

0.2.1. Firsthöhe (§18 BauNVO): max. 13,00 m
Als Firsthöhe gilt das Maß von der OK Straße im Mittel im
Parzellenbereich zwischen den Grundstücksgrenzen bis zum
Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut im
Firstbereich.

0.2.2. Geschoße (§ 20 BauNVO):
II: max. 2 Vollgeschoße zulässig (Siehe Art. 83 Abs. 7 BayBO)

0.3. Bereich des Waldes

0.3.1. Der Waldrandabstand ist auf 20 m festgelegt. Dieser Bereich ist von
der Bebauung freizuhalten.



0.4. Gestaltung des Geländes

0.4.1 Geländesprünge bis zu 1,00 m sind möglich, müssen jedoch mit optisch ansprechenden Wänden oder Anböschungen ausgebildet werden. (z. B. Natursteinwände, Gabionenwände) (Betonwände sind zu begrünen)

0.4.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen, Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. 1 Längs- und 1 Querschnitt).

0.5. Einfriedungen

0.5.1. Art und Ausführung:

Sichtbare Sockel sind nicht zulässig. Es müssen 10 cm Freiraum am Sockelbereich geschaffen werden um Marschrouten von Kleintieren nicht zu behindern.

Ausführungsart: Industrie- Maschendrahtzäune

0.5.2. Höhe: Die maximale Höhe darf max. 2,50 m betragen.

0.6. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Vom Bauherrn/Planer ist zu prüfen und zu dokumentieren, ob die Versickerung erlaubnisfrei nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfolgen kann, oder ob dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Eine ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Bauherrn bzw. dessen Planer ohne weitere Aufforderung mit den entsprechenden Plänen, Berechnungen und Erläuterungen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht zu beantragen.

Im Rathaus der Gemeinde Maitenbeth kann das Baugrundgutachten zum Baugebiet mit Daten der Bodenaufschlüsse für die Auslegung der Versickerungsanlagen eingesehen werden.

Folgende Regelwerke in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten:

- WHG Wasserhaushaltsgesetz
- BayWG Bayerisches Wassergesetz
- NWFreiV Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
- TRENGW Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
- Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Arbeitsblatt DWA-A 117, Bemessung von Regenrückhalteräumen,
- Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser



0.7.

Werbeanlagen

0.7.1.

Laufende Schriften, und blinkende Lichtreklamen sind ausgeschlossen, Die Werbung muss sich auf den Ort der Leistung beziehen.

0.7.2.

Bei Werbeanlagen an Gebäuden darf die Oberkante der Attika bzw. der Traufe nicht überschritten werden.

Die Ausplanung der Werbeanlagen ist bei den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung mit vorzulegen.

0.8

Dach

Dachform/ Dachneigung:

Als Dachformen sind folgende Dächer zulässig:

Flachdächer
Pultdächer
Begrünte Dächer
Walmdächer
Satteldächer

Dachneigung:

0° - 25°

Dachdeckung:

Dachziegel oder Betondachsteine,
Blecheindeckungen und
Grasdächer zulässig
Glasdächer

0.9.

Garagen und Stellplätze

0.9.1.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese sind über die Zufahrt zum Grundstück zu erschließen.

0.10.

Verkehrsflächen und Erschließung

0.10.1.

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von über 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,50 m beginnt. (siehe Planzeichen 3.04)

Die Zufahrtsstraßen sind so anzulegen, dass Löschfahrzeuge der Feuerwehr ungehindert zu jedem möglichen Brandobjekt im Gewerbegebiet anrücken können. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen mit einer möglichen Achslasten von 10 to befahrbar sein.



0.11.

vorbeugender Brandschutz und Rettung von Menschen

Das Hydrantennetz einschl. möglicher Löschteiche wird nach Vorgaben des W 311 und W 45 Merkblatt des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft ausgeführt. Die Rettungsstation der einzelnen Bauwerke ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen behandeln. Im südöstlichen Teil des Baugebietes wird der bestehende Löschteich im OT Neukirchen mit herangezogen. Neben den Hydranten im Baugebiet und dem angesprochenem Löschweiher befindet sich ein weiterer Hydrant an der Hauptleitung am Feuerwehrhaus nördlich der B12.

0.12.

Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

0.12.1.

Gebäude- und Freiflächenentwicklung sind möglichst umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Boden und Wasser.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung der nachteiligen Auswirkungen dieser Maßnahme sind vorgesehen:

Die Freiflächen in den Bauparzellen mit gewerblicher Nutzung sind räumlich und hinsichtlich der Oberflächenbeläge zu gliedern. Unter Berücksichtigung einer vielseitigen Gestaltung dürfen max. 50% der zu befestigenden Flächen asphaltiert werden. Die weiteren Belagsflächen, ebenfalls 50 % müssen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Parkplätze müssen mit Großbäumen umstellt werden.

Naturnahe Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers und Berücksichtigung des Gewässerschutzes

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot von Zaunsockeln

0.13.

Befestigte Flächen

0.13.1.

Parkplätze müssen mit Beläge, die wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugensteine, porenoffener Pflastersteine) gestaltet sein. Parkplatzanordnungen benötigen spätestens nach jedem 5. Stellplatz einen Großbaum der nachfolgenden Pflanzliste als Unterbrechung der Parkplatzanordnung.

0.14.

Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 16.585 m^2$	66	48



GE 2: $S_{EK} \sim 3.745 \text{ m}^2$	66	53
GE 3: $S_{EK} \sim 8.045 \text{ m}^2$	66	53

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich öffentlicher Straßenverkehrs- und Grünflächen

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist – mit Ausnahme der Regelung zur "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet - nach 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 Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit einer Schutzbedürftigkeit, die geringer ist, als diejenige eines Misch- oder Dorfgebiets.

HINWEISE (Stellen keine Festsetzung dar):

Landwirtschaftliche Emissionen

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Emissionen, die durch eine fachgerechte Bewirtschaftung entstehen, sind zu dulden.

Schallschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren hat der Bauwerber in Anlehnung an §1 Abs. 4 BauVorIV mittels Lärmgutachten nachzuweisen, dass sein Betrieb bzw. seine Anlage die Lärmemissionskontingente (LEK) einhalten wird, sofern von der Genehmigungsbehörde aufgrund offensichtlich geringer Emissionen darauf nicht verzichtet werden kann.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach 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.



Grünordnerische Festsetzungen

1. UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN

1.1 *Allgemeines*

Für die Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen ist bei den Einzelgenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsplan mit dem Maßstab 1 : 200 vorzulegen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die privaten Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in der nachfolgenden Liste ausgewiesenen Bäume festgesetzt. Es sind nur einheimische Pflanzen, Sträucher und Bäume erlaubt.

Pflanzqualitäten:

Groß- und Kleinbäume:

Bäume in öffentlichen und privaten Grünflächen:

Hochstamm., STU 12- 14 cm
oder v.Heister 200-250 cm

Obstbäume:

Hochstamm, mind. 2xv

Sträucher:

2 x v (2 mal versetzt)

1.2 *Grenzabstand*

Bei der Bepflanzung ist ein Abstand gem. Art. 47 Abs. 1 AGBGB (Privatgrund) zu Grundstücksgrenzen jeweils einzuhalten. Zu landwirtschaftlichen Flächen ist der Abstand gemäß Art. 48 AGBGB einzuhalten.

1.3 *Grundstücksgrenzen*

Im Zuge der Aufgliederung des Gewerbegebietes durch verschiedene Bauparzellen müssen Grenzen, Baufenster und Grünstreifen neu festgelegt werden.

1.4 *Eingrünung zwischen den Grundstücken*

Durch eine jeweils neu entstandene Bauparzelle entsteht jeweils eine neue Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze von 3,00 m. Dieser Grünstreifen ist gemäß der beiliegenden Pflanzliste zu hinterpflanzen.



2. FESTSETZUNGEN INNERHALB DER BAUGRUNDSTÜCKE

Parkplatzanordnungen benötigen spätestens nach jedem 5. Stellplatz einen Baum der nachfolgenden Pflanzliste als Unterbrechung der Parkplatzanordnung.

- 2.1 Pro 300 m² überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden),

Im Zuge des Bauantrages ist vom Bauwerber ein Pflanzplan mit Darstellung der Standorte, Qualitäten der Pflanzen etc. den Bauantragsunterlagen beizulegen.

3. ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE

Für eine etwaige Eingrünung des Grundstückes sind nur einheimische Pflanzen, Sträucher und Bäume erlaubt. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen, farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken.

Als Sichtschutz an den Grundstücksgrenzen können Hecken gepflanzt werden.

Pflanzungen auf den vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksrändern sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgende Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

A) Großbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

B) Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Schneeball



Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Syringa vulgaris	Flieder

Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte und andere heimische Gehölze erweitert werden.

4. UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Sorten und Arten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5. WIESENFLÄCHEN

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuteranteil vorzunehmen.

6. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a des Baugesetzbuches ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit.

1) Bewertung des Ausgangszustandes:

Flur- Nr. 1134/1T, 1134/2, 1139T, 210/2, 210/3: intensiv genutzte Ackerfläche bzw. intensiv genutztes Grünland

2) Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot von Zaunsockeln
- Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen
- Pflicht zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen
- Zulassung von West- Ost- Firstrichtungen, um verstärkt die Nutzung von

Solarenergie zu ermöglichen

3) Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für die Bebauung auf den o. g. Flur- Nr. ist die Anlegung von Ausgleichsflächen nötig.

Nicht berücksichtigt sind bei der anzusetzenden Fläche die öffentlichen Grünfläche, da diese im Vergleich zur jetzigen Nutzung als intensiv genutzte Wiesenfläche bereits für sich betrachtet eine Aufwertung darstellten.



Die notwendigen Ausgleichsflächen werden auf Flur- Nr. 58 Gemarkung Großhaager Forst (Siehe Lageplan im Umweltbericht) erstellt.

7. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden von der Gemeinde bepflanzt und gepflegt bzw. kann die Pflege an die hinterlegenden Grundstücksbesitzern mittels Vertrag auferlegt werden.

8. Hinweise: Beim Fund von Bodendenkmälern ist sofort das bay. Landesamt für Denkmalpflege und untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Die weiteren Grabarbeiten sind sofort einzustellen



Verfahrensvermerkte

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Thal Süd" beschlossen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit & Fachbehörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Fachstellen wurde in der Zeit von bis durchgeführt.

Das Ergebnis wurde in der Sitzung des Marktrates am behandelt.

3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Öffentliche Auslegung:

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am behandelt.

Zu den einzelnen Stellungnahmen wurden Abwägungsbeschlüsse gefasst.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom einschl. Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Maitenbeth, den _____

Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister



Planliche Festsetzungen

Nutzungsschablone:

1. 0 MAß & ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Grenzmaß.

für alle Bauparzellen und Gewerbegebietsbereiche	
GE	
GRZ	0,60
GFZ	1,20
FH	max. 13,00 m
II max.	max. 2 Geschosse zulässig

GRZ:	Grundflächenzahl	0,60
GFZ:	Geschossflächenzahl	1,20
Z	Zahl der Geschosse	II: Zwei Geschosse möglich
DF	Dachform:	Flachdächer Pultdächer Begrünte Dächer Walmdächer Satteldächer
DN	Dachneigung	0°- 25° Dachneigung möglich
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO	

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. 0 MAß & ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Grenzmaß.

für alle Bauparzellen und Gewerbegebietsbereiche	
GE	
GRZ	0,60
GFZ	1,20
FH	max. 13,00 m
II max.	max. 2 Geschosse zulässig

2. 0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

2.1 Baugrenze

3. 0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 3.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (Innenkante)
- 3.02 Symbol Gewerbegebiet
- 3.03 Öffentliche Verkehrsfläche (Staubfreie Oberfläche, z. B. Asphalt)
- 3.04 Freizuhaltende Sichtdreiecke im Anfahrbereich der Kreisstraße M0 43
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 0,80m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind hiervon einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone erst bei einer Höhe von 2,50m über Gelände beginnt.
- 3.05 gewerbliche Nutzungen (GE1, GE2, GE3) für den Schallschutz

4. 0 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 4.01 vorgeschlagene Grundstücksgrenze im Rahmen einer geordneten, baulichen Entwicklung
- 4.02 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 4.03 vorhandene Gebäude
- 4.04 Flurstücksnummer
- 4.05 Standort Trafostation Kraftwerke Haag

5. 0 GRÜNFLÄCHEN

- 6.01 Zu pflanzender Baum I. Ordnung mit Festlegung des Standortes
- 6.02 Zu pflanzender Baum II. Ordnung mit Festlegung des Standortes
- 6.03 Hecken- und Strauchbepflanzung (Gruppen) mit Festlegung des Standortes

6. 0 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE

- 7.01 Öffentliche Grünfläche/ Ortsrandeingrünung