

Gemeinde Maitenbeth



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Thal Ost“

Textliche Festsetzungen und Begründung

Flurnummern 1140/1 Teil und 1144 der Gemarkung Maitenbeth

Gemeinde Maitenbeth
Landkreis Mühldorf am Inn

Fassung vom 22.03.2016

Auftraggeber:

Gemeinde Maitenbeth, Kirchplatz 9, 83558 Maitenbeth

Entwurfsverfasser:

lohrer . hochrein
landschaftsarchitekten und
stadtplaner gmbh

neumühle 23 1/3 84567 perach am inn
bauerstraße 8 80796 münchen
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29

Bearbeitung:

Ursula Hochrein, Philipp Gegner

Inhaltsverzeichnis

1	PLANTEIL	3
I	Bebauungsplan.....	3
2	TEXTTEIL	4
I	Textliche Festsetzungen.....	5
A	Rechtsgrundlagen.....	5
B	Art der baulichen Nutzung	6
C	Bauliche Gestaltung	12
D	Hinweise	14
	Verfahrensvermerke	18
II	Begründung	20
A	Planungsanlass und Ziele	21
B	Planungsvoraussetzungen	22
C	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	25
D	Grünordnung.....	32
3	Anlagen.....	35
A	Artenliste.....	35

1 PLANTEIL

I BEBAUUNGSPLAN

2 TEXTTEIL

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A RECHTSGRUNDLAGEN

Präambel:

„Die Gemeinde Maitenbeth erlässt aufgrund der §§2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO– sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thal Ost“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Grundstücke.

(Flurnummern 1140/1 Teil und 1144 der Gemarkung Maitenbeth)

Maitenbeth, Datum

Josef Kirchmaier, Erster Bürgermeister

Fertigungsdaten: 22.03.16

Entwurfsverfasser:

lohrer.hochrein
landschaftsarchitekten und
stadtplaner gmbh
Bearbeitung:

Bauerstraße 8, 80796 München
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29
Ursula Hochrein, Philipp Gegner

B ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:

- Betriebe und Anlagen, welche nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes – Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der jeweils gültigen Fassung einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.
- Abwasserbelastende Betriebe, die den möglichen Kanalanschluss an die Kläranlage in Haag gefährden könnten.
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze; Lagerplätze als un-selbstständige Anlage (bis zu einer Größe von 1/3 der überbauten Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- Tankstellen
- sowie die Einzelhandelsnutzung

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen nachzuweisen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bis zu zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, hierbei ist der Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit zu führen.

1 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

GRZ

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze für das Gewerbegebiet wird mit 0,7 festgesetzt.

Gemäß § 19 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Errich-

Fassung: 22.03.2016

tung von Stellplätzen und Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

H max. = 14 m

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet beträgt 14m.

Zur Einhaltung der gesetzl. Brandschutzmaßnahmen nach Industriebau-richtlinie darf die Firsthöhe für Brandwände über dem Dach um 50cm überschritten werden.

2 Bauweise



Baugrenze (überbaubare Grundstückfläche gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Abstandsflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, gekoppelt mit der Höhenentwicklung, definiert.

3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb des gesamten Baufeldes zulässig.

Stellplätze und Lagerflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

Alle 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.



Ein- und Ausfahrt

4 Verkehrsflächen

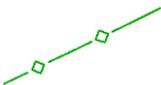


Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen



Kanal, Bestand



Gasleitung, Bestand

6 Flächen für Wasserrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

7 Grünflächen



Grünfläche als Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung ist als struktur- und saumreiche freiwachsende Hecke mit einer Breite von 2-5m auszuführen.

Grünfläche als Minimierungsmaßnahme und Grünzäsur

Es wird eine Grünfläche von mind. 300m² innerhalb des Baufeldes festgesetzt. Die Grünfläche soll als Versickerungseinrichtung für die Stellplätze funktionieren und gärtnerisch entwickelt werden.

Das Herstellen der Grünflächen und die Pflanzungen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Gehölzarten sind der Artenliste gem. Anlage A zu entnehmen.

Ausreichender Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume ist sicher-

zustellen. Mindestmaß Baumgruben:

- Baum 1. und 2. Ordnung: 2,0 x 2,0 x 0,80m
- Obstbaum: 1,5 x 1,5 x 0,60m

Folgende Pflanzqualitäten sind bei Baumpflanzungen zu verwenden:

- Baum 1. und 2. Ordnung: 3xv , H, Stu 18-20cm
- Obstbäume in Lokalsorten, H, Stu 12-14cm

Es ist grundsätzlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird für die Grünflächengestaltung die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes gefordert.

8 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m Höhe und Tiefe zulässig.

9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Maßnahmenfläche zum Ausgleich mit Entwicklungsziel:



Die Ausgleichsfläche im Süden ist an den Rändern teilweise als freiwachsende struktur- und artenreiche, freiwachsende Hecke mit ausgeprägtem Wildstaudensaum auszubilden.

Die verbleibenden Grünflächen (ca. 1/3) sind als Altgrasflur mit vereinzelt Totholzstrukturen herzustellen.

Für weitere Angaben zu den Ausgleichsflächen und das Maßnahmenkonzept wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Ausgleichsflächen sind für beide Bauabschnitte (BA 1 und BA 2) kumulativ berechnet. Die Ausgleichsflächen sind jeweils (je BA 1 und BA 2) bis spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung herzustellen.

10 Sonstige Planzeichen

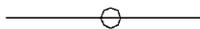


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Bestandsgehölze – zu erhalten

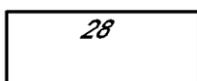
Die im Süden befindlichen Großbäume werden erhalten und in die Ausgleichsmaßnahmen integriert.



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

989/12

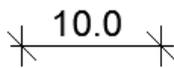
Flurstücksnummer



Wohn- bzw. Nebengebäude Bestand außerhalb des Geltungsbereiches



Abgrenzung und Bezeichnung der Bauabschnitte



Maßangaben

- Ortsrandeingrünung außen: Mind. 5 m Breite
- Randeingrünung Innen: Mind. 2 m Breite
- Einfahrt: Mind. 10 m Breite
- Verkehrsfläche: Mind. 5.5 m Breite (Inkl. Bankett)

C BAULICHE GESTALTUNG

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

1 Fassaden- und Dachgestaltung / Dachform:

Als Fassadenbaustoffe und Dachabdeckung sind alle, außer glitzernder und blendender Materialien zulässig.

2 Einfriedungen:

Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind nur sockellose, hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m, sowie mindestens 10 cm Abstand zum gewachsenen Boden zugelassen.

3 Lichtschächte

Öffnungen von Lichtschächten sind so zu sichern dass ein Eindringen von Amphibien oder Reptilien verhindert wird (z.B. kleinmaschige Abdeckgitter).

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit „laufenden“ Bildern, Schriften oder Zeichen, sich bewegende oder blinkende Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken. Im Übrigen dürfen Werbeanlagen die tatsächliche Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

5 Beleuchtung

Zum Schutz der Insekten sind natriumbedampfte Leuchtmittel zu verwendet.

6 Immissionsschutz

Festsetzung von 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 L_{EK} gemäß der DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 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: $S_{EK} \sim 14.560 \text{ m}^2$	66	51
GE 2: $S_{EK} \sim 7.680 \text{ m}^2$	68	53

S_{EK} :Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Verkehrswege

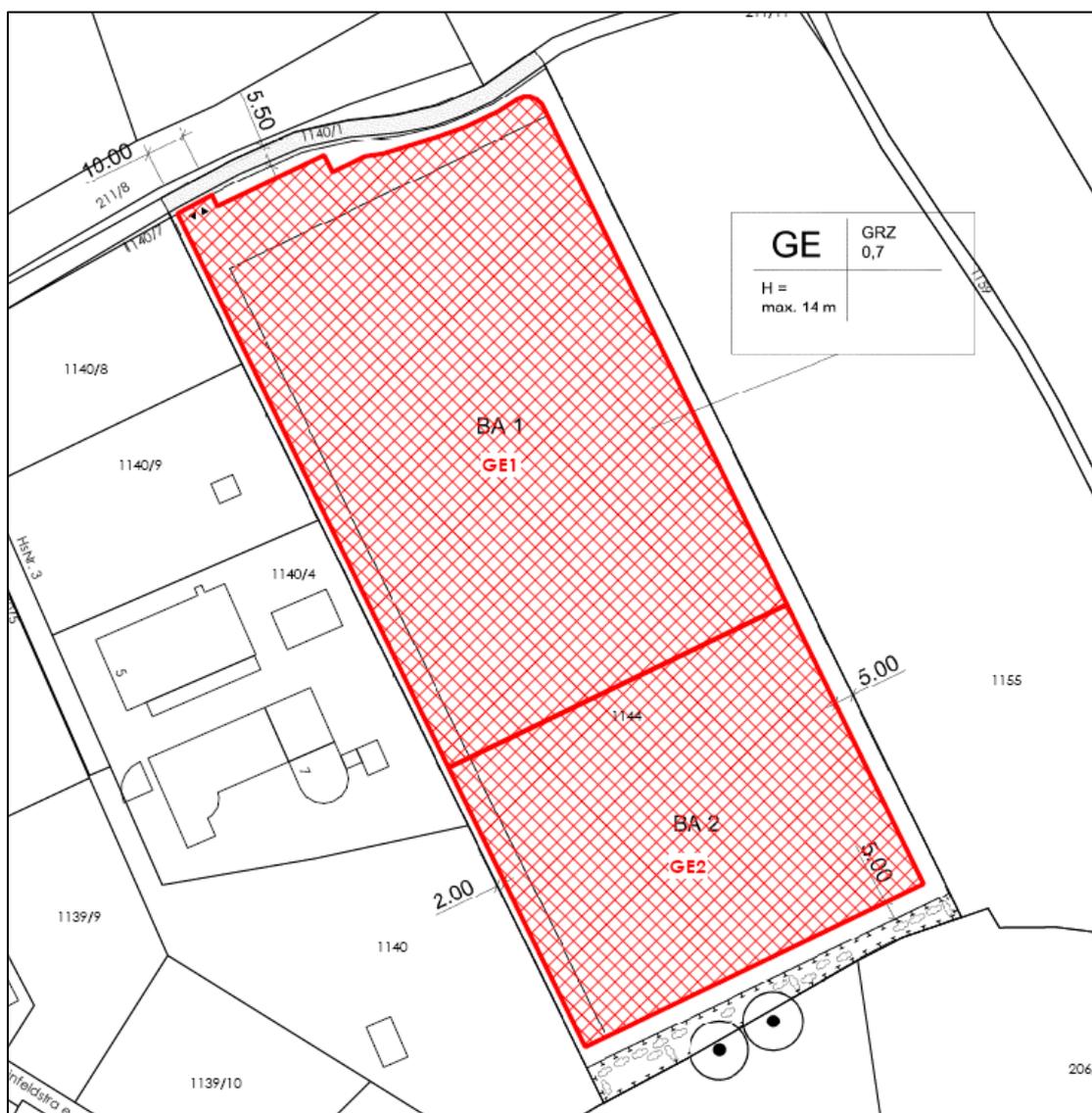


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist 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 der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.

7 Photovoltaik

Photovoltaikanlagen sind zulässig und ausdrücklich von der Gemeinde erwünscht. Photovoltaikanlagen werden auf die maximale Gebäudehöhe nicht mit angerechnet.

D HINWEISE

1 Archäologische Bodenfunde / Bodendenkmale

Die Bauherren bzw. Grundeigentümer, sowie die Bauaufsicht werden darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

2 Altlasten

Derzeit nicht bekannt.

3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Bestandsgehölze an der der Süd-West-Grenze des Flurstücks Nr. 1144 werden erhalten.

4 Immissionsschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. 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.

5 Flächen für Wasserrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung ist grundsätzlich eine Gewässerbenutzung die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörden bedarf. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die wesentlichen Anforderungen für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind:

- Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Sickerschächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.
- An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1000 m² befestigte Flächen angeschlossen werden.
- Stellplätze, Lagerflächen und Grundstückszufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.
- Die Versickerung erfolgt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten und außerhalb von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen. Das zu versickernde Niederschlagswasser ist nicht nachteilig verändert oder mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt.

Das zu versickernde Niederschlagswasser stammt nicht von Flächen, auf denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (ausgenommen Kleingebinde bis 20 l)

- Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer- Zink- oder Bleiflächen über 50 qm darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Auf die Detailregelungen der Verordnung und der Technischen Regeln wird verwiesen.

6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Trinkwasserversorgung

Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Mittbachgruppe anzuschließen.

Abwasserentsorgung

Das Bauvorhaben ist vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage bzw. Ortskanalisation anzuschließen.

Löschwasserversorgung

Der erforderliche Ausbau des Hydrantennetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter V331 und W405 auszubauen. Art und Standort des Hydranten ist mit dem Kreisbrandinspektor festzulegen.

Die Rettungsstationen der einzelnen Bauwerke sind im Rahmen der Baugenehmigungen zu behandeln.

Der bestehende Löschteich im OT Neukirchen wird mit herangezogen.

Strom und Telefonnetz

Die Gebäude im Planungsgebiet sind an das zentrale Strom- und Telefonnetz anzuschließen.

Telekom

Der Geltungsbereich ist von oberirdischen Versorgungsleitungen freizuhalten.

Für die Unterbringung der Versorgungsanlagen und -leitungen dienen die öffentlichen Verkehrsflächen. Die Voraussetzung für eine unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist zu schaffen, ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung sind vorzusehen.

Fassung: 22.03.2016

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Ressort „Produktion Technische Infrastruktur“ in Verbindung setzt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumbepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Gas

Die Bebauung kann an das öffentliche Gasnetz angeschlossen werden.

7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Gemeinde Maitenbeth weist darauf hin, dass landwirtschaftliche Geruchs-, Staub-, und Lärmemissionen aufgrund der Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht vermeidbar sind. Die Belastungen sind ortsüblich und als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.

8 Grundlagen

- Digitale Flurkarte: Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
- Flächennutzungsplan Gemeinde Maitenbeth, 5. Änderung des FNP in der Fassung vom 09.01.2012
- Angrenzender Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Thal“, 2. Änderung, vom 19.11.2002
- Schalltechnisches Gutachten: hook farny ingenieure, MAB-3580-01 vom 18.03.2016

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Maitenbeth hat in der Sitzung vom 01.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Thal Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Maitenbeth, den..... –Siegel- Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom..... bis einschließlich stattgefunden.

Maitenbeth, den..... –Siegel- Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom..... bis einschließlich unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Maitenbeth den..... –Siegel- Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister

4 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.

Fassung: 22.03.2016

Maitenbeth, den..... –Siegel- Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister

5 Beteiligung der Behörden:

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

Maitenbeth, den..... –Siegel- Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister

6 Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Maitenbeth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Maitenbeth, den..... –Siegel- Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister

7 Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am..... Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Maitenbeth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Maitenbeth, den..... –Siegel- Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister

II BEGRÜNDUNG

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Thal Ost“

Fassung: 22.03.2016

Gemeinde:	Maitenbeth
Landkreis:	Mühldorf am Inn
Geltungsbereich:	<p>Das Planungsgebiet befindet sich in privatem Besitz und umfasst die Flurstücke Nr. 1140/1 Teil und 1144 der Gemarkung Maitenbeth.</p> <p>Im Norden grenzen auf dem Flurstück 1140/7 die Flächen der Bundesstraße 12 an.</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Osten grenzt das Flurstück Nr. 1155 an, welches landwirtschaftlich genutzt wird.• Im Süden grenzen auf den Flurstücken Nr. 206/1 und 208 landwirtschaftliche Nutzung an.• Im Westen grenzt auf dem Flurstück Nr. 1140 eine bewachsene Grünfläche an. Auf dem Flurstück Nr. 1140/4 grenzt gewerbliche Nutzung, auf den Flurstücken 1140/9 und 1140/8 grenzen bewachsene Grünflächen an.
Entwurfsverfasser /	lohrer.hochrein
Bebauungsplanung:	landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh Bauerstraße 8 80796 München

A PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan „Gemeinde Maitenbeth, 5. Änderung des FNP“ in der Fassung vom 09.01.2012 ist das Grundstück als Gewerbegebiet erfasst.

Das Planungsgebiet liegt im Nord-Osten der Gemarkung Maitenbeth entlang der Bundesstraße 12 (B12) und stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Es wird eingefasst von landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie einem bestehenden Gewerbegebiet. Die Gemeinde Maitenbeth erschließt sukzessive die Flächen entlang der Bundesstraße 12, um den bestehenden Flächenbedarf nach Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe zu decken und um die weitere Ansiedlung von gewerblichen Betrieben zur Sicherung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

Der Gemeinderat hat daher am 01.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thal Ost“ aufzustellen.

Planungsziele

- Realisierung der übergeordneten Ziele des Flächennutzungsplanes
- Ergänzung der lokalen Gewerbeflächen
- Ausweisung neuer Gewerbeflächen für die Ansiedlung neuer Betriebe zum Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Bereitstellung von Bauland für die konkrete Ansiedlung eines Betriebes welcher kunststoffverarbeitende Maschinen herstellt
- Erhöhung der strukturellen Vielfalt im Bereich der Arten von Flora und Fauna

B PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan, gemäß der 5. Änderung, als Gewerbegebiet dargestellt und bislang unbebaut. Ein Bebauungsplan für das Planungsgebiet liegt bislang nicht vor.

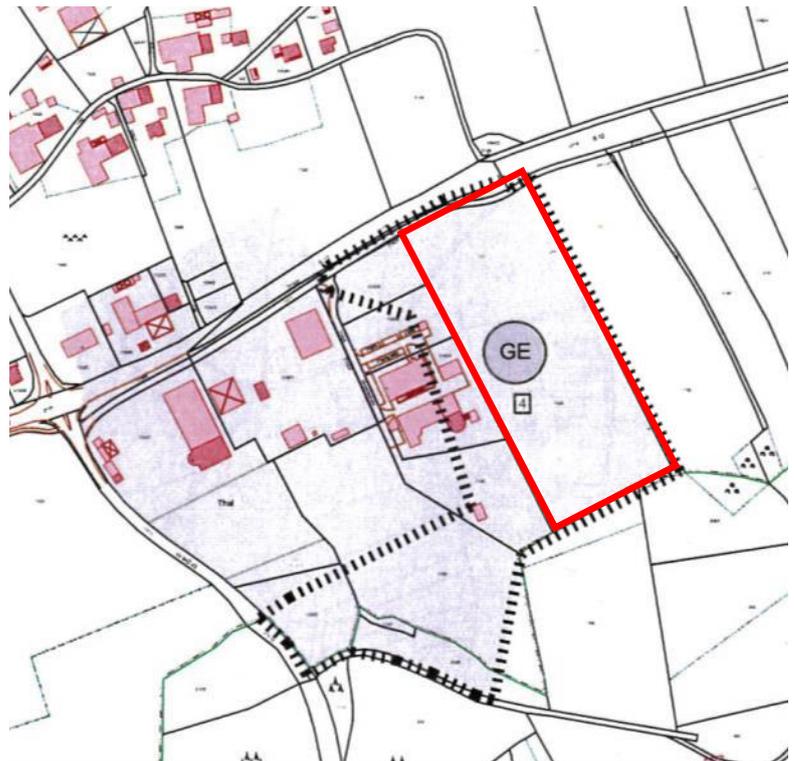


Abbildung 2 Flächennutzungsplan

2 Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG oder des BNatSchG. Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Es sind keine Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete ausgewiesen oder betroffen.

3 Bestandssituation

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 25.996 m². Es liegt am Nord-Östlichen Ortsrand der Gemeinde Maitenbeth. Die Topografie ist weitgehend eben. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Grundstückes stehen zwei zu erhaltende Bestandsgehölze.

Der Umgriff liegt auf den Flurstücken Nr. 1140/1 Teil und 1144 der

Gemarkung Maitenbeth.



Abbildung 3 Luftbild, Bearbeitungsgebiet, o. M.

4 **Naturräumlicher Bestand**

Maitenbeth befindet sich im Alpenvorland. Die sanfte Hügellandschaft ist geprägt von den typischen Endmoränen der Würmeiszeit.

Das Planungsgebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung (nach Meynen & Schmithüsen) im ökologisch funktionalen Teilbereich des „unterbayerischen Hügellandes“ und „Isar-Inn-Schotterplatten“ in der naturräumlichen Untereinheit des Isen-Sempt-Hügellandes.

5 **Baugrund**

Laut dem Geofachdaten Atlas Bayern kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonat- and- bis schluffkies (Schotter) vor.

Beeinflussungen der Baumaßnahmen im Baugebiet durch Grundwasser sind nicht zu erwarten. Laut dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurde das Grundwasser bei einer ortsnahen Bohrung bei ca. 12 m Tiefe angetroffen.

Oberflächengewässer sind in der Umgebung des Baustandortes nicht

vorhanden.

- 6 Verkehrserschließung** Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die auszubauende Gewerbestraße.
- 7 Umgebende Nutzungen** Im Norden grenzt direkt die Gewerbestraße an, nach ca. 5 m Entfernung befindet sich die Bundesstraße B12 inkl. Straßenbankett. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen grenzen gewerblich genutzte Flächen mit der entsprechenden Ortsrandeingrünung an.
- 8 Altlasten** Derzeit sind keine Altlastenstandorte im Planungsbereich bekannt.
- 9 Grundlagen**
- Digitale Flurkarte: Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
 - Flächennutzungsplan Gemeinde Maitenbeth, 5. Änderung des FNP in der Fassung vom 09.01.2012
 - Angrenzender Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Thal“, 2. Änderung, vom 19.11.2002
 - Schalltechnisches Gutachten: hook farny ingenieure, MAB-3580-01 vom 18.03.2016

C BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

- 1 Bebauungskonzept** Grundkonzept des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für Gewerbebetriebe. Die Bebauung des Gewerbegebietes gliedert sich in zwei Bauabschnitte, welche zeitlich versetzt umgesetzt werden.
- Abgesehen von der ausgewiesenen Baufläche und den Erschließungsflächen werden die Restflächen begrünt. Nach Nord-Osten, sowie Süd-Osten werden Grünflächen zur besseren Einbindung in den Landschaftsraum entwickelt.
- 2 Art der baulichen Nutzung** Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ gem. §BauNVO festgesetzt.
- Die baulichen Anlagen erstrecken sich auf die Flurstücke 1140/1 Teil und 1144 der Gemarkung Maitenbeth.
- Die überbaubare Fläche beträgt ca. 21.942 m². Die baulichen Anlagen erstrecken sich auf die Flurstücke 1140/1 Teil und 1144.
- Zum Schutz umgebender Nutzungen und um Störungen in der Umgebung zu vermeiden wird textlich festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen welche gemäß der 4. BImSchV einer Genehmigung bedürfen, ausgeschlossen. Des Weiteren sind alle abwasserbelastenden Betriebe ausgeschlossen, um den Kanalanschluss an die Kläranlage Haag nicht zu gefährden. Um Störungen und Umweltverschmutzungen, sowie eine negative Prägung des Gebietes zu vermeiden, sind Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterialien sowie Autowrackplätze ausgeschlossen
- Tankstellen sind ausgeschlossen, da innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtliche vorbereitet werden sollen, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen.
- Um den Gebietscharakter zu bewahren, wird die Einzelhandelsnutzung im GE ausgeschlossen.

3 Maß der baulichen Nutzung

Flächenbilanz

Geltungsbereich 25.996 m² = 100 %

davon entfallen auf:

Maximal überbaubare Fläche 21.942 m² = 84%

Öffentliche Straßenverkehrsfläche 575 m² = 2%

Priv. Grünfl. f. Ortsrandeingr. + Min. 2785 m² = 11 %

Priv. Grünfl. f. Ausgleichsfläche 694 m² = 3%

Zur B12 bzw. der Gewerbestraße ausgerichtet entsteht ein repräsentatives Kopf-Gebäude.

Für das GE werden eine maximale Gebäudehöhe von 14 m, sowie eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass mit diesen Angaben eine, dem Charakter der angrenzenden Gewerbegebiete, entsprechende Bebauung ermöglicht wird. Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 wird nötig um ausreichend Stellplätze und Zufahrten anlegen zu können.

Direkt an das Kopf-Bauwerk schließt eine Produktionshalle, die notwendigen Stellplätze, sowie Erschließungsflächen an.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll die Bebauung den möglichen Bedürfnissen der angesiedelten Gewerbebetriebe entsprechen und dennoch nicht das räumliche Maß sprengen.

Kopf-Bau und Halle wird im ersten Bauabschnitt errichtet um die zeitnahe Aufnahme der Produktion zu ermöglichen.

Die Bebauung des zweiten Bauabschnittes erfolgt zeitversetzt, nach gesonderter Planung und Genehmigung um auf auftretende Bedürfnisse entsprechend reagieren zu können.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 0,5m wird durch die Notwendigkeit von Brandschutzwänden im Rahmen der Industriebaurichtlinie zugelassen.

4 Bauweise und

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch

Fassung: 22.03.2016

- überbaubare
Grundstücksfläche** Baugrenzen, die Beschränkung der GRZ sowie textlichen Festsetzungen.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird zu Gunsten einer Ortsrandeingu-
rünung, sowie der Integration einer zusammenhängenden Grünstreifen-
im Plangebiet beschränkt.
- 5 Garagen, Stellplätze,
Zufahren und
Nebenanlagen** Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Um die Durchgrünung des Areals zu fördern, sind je angefangene fünf
Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
Um den Abfluss so gering wie möglich zu halten, sind Stellplätze,
Grundstückszufahrten und Lagerflächen funktionsabhängig so zu befe-
stigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasser-
durchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schot-
terrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen er-
folgen.
- 6 Erschließung/
Verkehrsflächen** Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße B12 und wird von dort
über die Gewerbestraße erschlossen.
Die Gewerbestraße wird zu diesem Zweck auf eine Gesamtbreite von
5,5 m (Inkl. Bankett) ausgebaut.
Um eine weitere Versiegelung durch Erschließungsflächen zu vermei-
den, wird das Grundstück zentral über eine Zufahrt erschlossen.
- 7 Ver- und
Entsorgungsleitungen
und -flächen** Bei Bauausführung sind die vorhandenen Versorgungsleitungen (Kanal
und Gas) zu beachten und zu sichern.
Sämtliche Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflä-
chen unterzubringen, um spätere Störungen in Grün- und Erschließungs-
flächen auf den Parzellen so gering wie möglich zu halten.
- 8 Versickerung von
Niederschlagswasser** Um den Folgen der Flächenversiegelung wie beispielsweise dem hohen
schnellen Abfluss in die Kanalisation und dem Absinken des Grundwas-
serspiegels entgegenzuwirken, die Versickerung von Niederschlagswas-
ser auf dem Grundstück festgesetzt.
Stellplätze und Grundstückszufahren sind möglichst gering zu versie-

geln, um den oberflächigen Wasserabfluss zu reduzieren.

9 Grünflächen

Um die Durchgrünung des Areals zu fördern, sind alle nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht funktionsbedingt befestigt sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Um das Gewerbegebiet besser in das vorhandene Landschaftsbild zu integrieren, ist eine 2-5 m breite Ortsrandeingrünung an der Ost, sowie der Süd Grenze zu entwickeln. Zu dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen, sowie an den Erschließungsflächen im Norden ist ein mindestens 2m breiter Grünstreifen vorzusehen.

Die Ortsrandeingrünung ist mit dem Entwicklungsziel einer struktur- und saumreichen, freiwachsenden Hecke mit einer Breite von 2-5m festgesetzt.

Als Minimierungsmaßnahme ist eine Grünfläche von mind. 300m² innerhalb des Baufeldes festgesetzt. Die Grünfläche soll als Versickerungseinrichtung für die Stellplätze funktionieren und gärtnerisch entwickelt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren wird für die Grünflächengestaltung die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes gefordert, um die Qualität der Maßnahmen zu gewährleisten.

10 Aufschüttung und Abgrabung

Um den Eingriff in die natürliche Topografie zu minimieren, werden Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,5m Höhe und Tiefe zugelassen.

11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Planungsgebiet werden, um die Maßnahmen verträglich in die Umgebung einzufügen und zum Teil auch auszugleichen, entsprechende Maßnahmen durchgeführt.

Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche zu den landwirtschaftlichen Flächen ist die Ausgleichsfläche im Süden an den Rändern teilweise als freiwachsende struktur- und artenreiche, freiwachsende Hecke mit ausgeprägtem Wildstaudensaum auszubilden. Die verbleibenden Grünflächen (ca. 1/3) sind als Altgrasflure mit vereinzelt Totholzstrukturen herzustellen.

Für die hinreichende Beschreibung der Eingriffs- und Ausgleichsthematik wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Ausgleichsflächen werden, um nachhaltigere Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen, kumulativ berechnet (Ba1 + BA2 = Ausgleichsbedarf). Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist jedoch erst mit Umsetzung der jeweiligen Bauabschnitte, bzw. bis spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bebauung zu erbringen.

12 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert.

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach der Anlage 1 des BauGB. Es werden die Inhalte und wichtigen Ziele des Bauleitplans erläutert und der Bestand sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben und bewertet. Möglicherweise betroffene Natura 2000-Gebiete finden ebenfalls Beachtung.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Er unterliegt den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

In diesem Rahmen erfolgt auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der hierzu notwendigen zusätzlichen Inhalte.

13 Bauliche Gestaltung

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Zäune entlang der öffentlichen Straßen müssen zu dieser einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten, um den Winterdienst zu ermöglichen.

Einfriedungen von maximal 2 m Höhe in einer Bauweise ohne Sockel, mit mindestens 10cm Abstand zum gewachsenen Boden werden für die Durchlässigkeit für Kleintiere festgesetzt.

Fassaden- und Dachgestaltung

Fassung: 22.03.2016

Die Dachformen sind in unterschiedlicher Ausprägung möglich und können damit an die Betriebsstruktur angepasst werden.

Lichtschächte

Zum Schutz von Fauna, insbesondere Amphibien und Reptilien, sind die Öffnungen von Lichtschächten so zu sichern, dass ein Eindringen verhindert wird.

Werbeanlagen

Um die Fauna nicht zu beeinträchtigen sind Lichtwerbung sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen mit „laufenden“ Bildern, Schriften oder Zeichen, sich bewegende oder blinkende Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken. Um den Wirkungsradius der Werbeanlagen auf die direkte Umgebung zu beschränken, dürfen Werbeanlagen die tatsächliche Höhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz der nützlichen Insekten ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchten, z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten, bzw. LED Leuchten zulässig.

Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 18.03.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} 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 Geräuschemissionen gewerblicher Nutzungen, die innerhalb des bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes "Thal-Süd" und des nunmehr zusätzlich geplanten Gewerbegebietes "Thal-Ost" entweder bereits bestehen, oder zukünftig dort entstehen können, die jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der

Fassung: 22.03.2016

DIN 18005 an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft um mindestens 6 dB(A) unterschreiten, wobei Pegelreserven für die gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan langfristig zusätzlich vorgesehene Ausweisung von Gewerbeflächen im Westen des Plangebiets frei gehalten wurden. Auf diesem Weg wird die Summenwirkung mit den Geräuscentwicklungen, die durch die ansässigen Betriebe außerhalb der o. g. Gewerbegebiete (z.B. Tankstelle auf Grundstück Fl.Nr. 1124/4) hervorgerufen werden (dürfen), berücksichtigt.

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.

Photovoltaik

Um die Nutzung nachhaltiger und regenerativer Energien zu fördern, sind Photovoltaikanlagen zulässig und ausdrücklich von der Gemeinde erwünscht. Um die Umsetzung nicht einzuschränken werden die Anlagen nicht auf die maximale Gebäudehöhe mitangerechnet.

14 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke im Planungsgebiet befinden sich in privatem Besitz.

D GRÜNORDNUNG

Topographie

Die Gemeinde Maitenbeth liegt in der Naturraum-Haupteinheit des unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn-Schotterplatten im Isar-Inn-Hügelland. Charakteristisch für das Hügelland ist das ständige Auf und Ab sanft geschwungener Hügel- und Muldenformen. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um weitestgehend ebene, landwirtschaftlich genutzte, Flächen.

Wassermanagement

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss und Ausbau der bestehenden Netze im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

Bodenversiegelung

Es handelt sich beim Planungsgebiet um einen Bereich mit sehr geringem Versiegelungsgrad, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch Baumaßnahmen und Versiegelung eine hohe Beeinträchtigung des Bodengefüges und der Durchlässigkeit eintreten wird. Die Bodenfunktionen erfahren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit eine Verschlechterung.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die, wie die Vorschrift zur Verwendung durchlässiger Belagsmaterialien, sowie der Versickerung auf dem Grundstück, dazu beitragen, die Abflussmenge des anfallenden Oberflächenwassers zu drosseln, die Verdunstung zu fördern und somit Teile der negativen Folgen einer hohen Versiegelung zu reduzieren.

Versickerung von Oberflächenwasser

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird auf den privaten Grünflächen entwässert.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind möglichst gering zu versiegeln um den oberflächigen Wasserabfluss zu reduzieren.

Begrünung und Bepflanzung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) sowie Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Mit den Festsetzungen soll insbesondere eine angemessene Begrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Diese wirken sich sowohl im Hinblick auf die ökologischen Funktionen als auch hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes aus.

Grünfläche als Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung ist als struktur- und saumreiche freiwachsende Hecke mit einer Breite von 2-5 m auszuführen.

Bestand, Eingriffs- und Minimierungsmaßnahme

Grünfläche als Minimierungsmaßnahme und Grünzäsur

Es wird eine Grünfläche von mind. 300m² innerhalb des Baufeldes festgesetzt. Die Grünfläche soll als Versickerungseinrichtung für die Stellplätze funktionieren und gärtnerisch entwickelt werden.

Im südlichen Gebietsbereich sind Flächen speziell für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche im Süden ist an den Rändern teilweise als freiwachsende struktur- und artenreiche, freiwachsende Hecke mit ausgeprägtem Wildstaudensaum auszubilden.

Die verbleibenden Grünflächen (ca. 1/3) sind als Altgrasflur mit vereinzelten Totholzstrukturen herzustellen.

Weitergehende Informationen zur Artenauswahl finden sich im Textteil des Bebauungsplanes unter „A – Artenliste“

Weitergehende Ausführungen zum Thema Natur- und Artenschutz können dem Umweltbericht entnommen werden.

Gemeinde Maitenbeth
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thal Ost“
Gemarkung Maitenbeth, Landkreis Mühldorf am Inn
Festsetzungen und Begründung

lohrer . hochrein
landschaftsarchitekten und
stadtplaner gmbh

Fassung: 22.03.2016

Landkreis Mühldorf a. Inn,

Gemeinde Maitenbeth

.....
gez. Kirchmaier, 1. Bürgermeister

3 ANLAGEN

A ARTENLISTE

Obstbaum in Lokalsorten

Baum 2.-3. Ordnung

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Acer campestre* Feldahorn
- *Betula pendula* Weißbirke
- *Crataegus* in Arten Weißdorn
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Prunus avium* Vogelkirsche

Sträucher

- *Berberis vulgaris* Berberitze
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselstrauch
- *Crataegus* i.A. Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Genista tinctoria* Färber-Ginster
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa* i.A. Wildrosen
- *Salix* i.A. Weide
- *Rubus* i.A. Brombeere, Himbeere