GEMEINDE PLEISKIRCHEN

LANDKREIS ALTÖTTING
REG. BEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

„GEWERBEGEBIET PLEISKIRCHEN SÜD II“

ENTWURF – M = 1/1.000
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURFSVERFASSER:

M. BRODMANN
ARCHITEKTURBÜRO

LUDWIGSTR. 55
84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN:

LANDSCHAFFTRAUM
B. SCHÖTZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

HOCHSTRAß 1a
84568 PLEISKIRCHEN

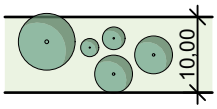
DATUM:

ERSTELLT:	10.10.2019
GEÄNDERT:	17.10.2019
GEÄNDERT:	18.12.2019
GEÄNDERT:	24.02.2020
SATZUNGSBESCHLUSS:	03.06.2020
BEKANNTMACHUNG/ IN KRAFT GETRETEN:	23.07.2020

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
1.2		Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
1.3	**BA I, BA II**	Bauabschnitte I und II (Abgrenzung siehe Übersicht Verkleinerung)
1.4		Flurstückgrenze Bestand
1.5		Flurstückgrenze aufzuheben
1.6		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
1.7	360/3	Flurstücknummer
1.8	427 426 425	Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe über NN (eingetragene Höhenstaffelung 1,00 m)
1.9	+422 müNN	Bestandshöhen Straßenverlauf Höhenbezugspunkt in müNN
1.10	431,394müNN OKD SCHACHT	Höhenfixpunkt mit Angabe der NN-Höhe (Bezugspunkt für Festsetzung der neuen Geländehöhen der Parzelle P 1)
1.11	3,0 3,0	Best. Abwasserleitung Gemeinde Pleiskirchen (mit Angabe der Freihaltezone in m)
1.12		best. Wasserleitung Gemeinde Pleiskirchen
1.13		best. Bachlauf mit Umgriff zu erhaltender Gehölzbestand
1.14	7641-0036-002	Umgriff Biotopflächen mit Angabe der Nr.
1.15	6,00	Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
1.16	ST 3,00	Straßenbegleitgrün mit Stellplätzen und Baumpflanzung mit Angabe der Ausbaubreite
1.17		Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen, Punkt 3.8

1.18 Obstbaum (Hochstamm) nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen, Punkt 3.8

1.19 

öffentliche Grünflächen mit Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Angabe Ausbaubreite und Nr. (E 1 – E 4) = Randbegrünungen

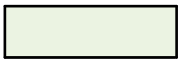
Grünordnerische Maßnahmen

E 1 Aufbau eines 10,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 5-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Heistern oder hoch- bzw. halbstämmige Obstbäume (20 %) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste Punkt 3.8) auf 80 % der gesamten Länge. Die übrigen 20 % werden als Magerwiese angesät.

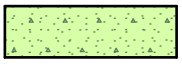
E 2 Aufbau eines 10,0 m breiten Gehölzstreifens mit Übergang in einen naturnahen Regenrückhaltebereich mit wechselfeuchter Bepflanzung. Pflanzung einer 5-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Heistern oder hoch- bzw. halbstämmige Obstbäume (20 %) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste Punkt 3.8) auf 80 % der gesamten Länge. Die übrigen 20 % werden als Magerwiese angesät.

E 3 Aufbau eines 10,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 5-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Heistern oder hoch- bzw. halbstämmigen Obstbäumen (20 %) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste Punkt 3.8).

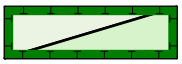
E 4 Aufbau eines 10,0 bis 16,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 5-9-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung und hoch- bzw. halbstämmige Obstbäume (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste Punkt 3.8).

1.20 

öffentliche Grünfläche mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.21 

Private Grünflächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1.22 

Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Angabe der Nr. A1-A5 = Ausgleichsflächen

Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Anlage einer Magerwiese mit Obstbaumpflanzung

A 2 Anlage einer Magerwiese mit Obstbaumpflanzung

A 3 Anlage eines Schwarz-Erlenauwalds

A 4 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken mit Röhricht

A 5 Anlage einer extensiven, wechselfeuchten Wiese/ Feuchtwiese

1.23	P 3	Parzellennummer
1.24		Rückhaltemulden für Oberflächenentwässerung (Lage variabel)
1.25		Vorgeschlagene Gebäude (Parzelle P 1)
1.26		intensive Dachbegrünung (Parzelle P 1)
1.27		Symbol für Fassadenbegrünung (straßenbegleitend bei Parzelle P 1)
1.28	▽ müNN	Höhenfestsetzung für die neue Geländeoberfläche der Parzelle P 1, Angabe der Höhe in müNN
1.29	▼	Festgesetzte Erschließungszufahrt für Liefer- und Transportverkehr für Parzellen 1, 2 und Kläranlage
1.30	(	Trafostation)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

GE1

Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
für Parzelle P 1

Vergnügungsstätten im Sinne des § 8, Abs. 3, Nr. 3 der BauNVO sind unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur innerhalb der Betriebsgebäude integriert werden (Alleinige Wohnungen als freistehende Einzelgebäude sind nicht zulässig).

GE2

Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
für Parzelle P 3 bis P 6

Vergnügungsstätten im Sinne des § 8, Abs. 3, Nr. 3 der BauNVO sind unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur innerhalb der Betriebsgebäude integriert werden (Alleinige Wohnungen als freistehende Einzelgebäude sind nicht zulässig).

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF	Fläche für Gemeinbedarf (Wertstoffhof, Bauhof, Feuerwehr)

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

2.1.2.1 im Gewerbegebiet GE_1 und GE_2 GRZ = 0,4, GFZ = 1,0

für die Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten, Lagerplätzen usw. darf die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zur Grenze von 0,80 in Anspruch genommen werden.

2.1.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz:

Grundlage:
Schalltechnischer Bericht Nr. S1910083, IB GeoPlan, Osterhofen vom 27.01.2020

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Zulässig Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]								
Richtung	***Sektor A***		***Sektor B***		***Sektor C***		***Sektor D***	
Teilfläche:	***Tag***	***Nacht***	***Tag***	***Nacht***	***Tag***	***Nacht***	***Tag***	***Nacht***
Parzelle 1	*63*	*51*	*65*	*56*	*65*	*59*	*65*	*53*
Parzelle 2	*65*	*58*	*65*	*50*	*65*	*55*	*65*	*55*
Parzelle 3	*65*	*49*	*65*	*50*	*65*	*50*	*65*	*45*
Parzelle 4	*65*	*45*	*65*	*50*	*65*	*50*	*65*	*45*
Parzelle 5	*65*	*45*	*65*	*45*	*65*	*50*	*60*	*45*
Parzelle 6	*63*	*40*	*65*	*40*	*65*	*45*	*65*	*40*

Zulässig Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]								
Richtung	***Sektor E***		***Sektor F***		***Sektor G***		***Sektor H***	
Teilfläche:	***Tag***	***Nacht***	***Tag***	***Nacht***	***Tag***	***Nacht***	***Tag***	***Nacht***
Parzelle 1	*65*	*45*	*65*	*50*	*65*	*55*	*65*	*53*
Parzelle 2	*65*	*60*	*65*	*55*	*65*	*60*	*65*	*55*
Parzelle 3	*60*	*50*	*65*	*50*	*65*	*55*	*65*	*45*
Parzelle 4	*60*	*50*	*65*	*50*	*65*	*50*	*65*	*45*
Parzelle 5	*60*	*45*	*65*	*50*	*65*	*50*	*65*	*45*
Parzelle 6	*60*	*45*	*65*	*48*	*65*	*50*	*65*	*45*

Dabei gilt:

Bezugspunkt Richtungssektoren:
x: 767091,00 y: 5356236,70 (UTM-Koordinaten)

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist darauf zu achten, dass an den Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Räumen, bzw. Baugrenze) der Nachbargrundstücke die Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit (zur Nachtzeit nur, sofern Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der Parzelle zugelassen sind) eingehalten werden. Dabei sind auch Emissionen anderer Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis überdie Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie die „lauteste Nachtstunde" (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2.1.4 Schema der Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Bauweise	GE	o
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,4	1,0
maximale Wandhöhe WH	maximale Firsthöhe FH	9,0	13,0

2.1.5 O Offene Bauweise

Gültig für GE_2 und Fläche für Gemeinbedarf (Parzellen P 2 bis P 6)

Für GE_1 (Parzelle P 1) werden nach §22 Abs.4 BauNVO für das Baufeld 1 auch Gebäude mit einer Länge von max. 250 m zugelassen.

2.1.6 Baugrenze

BAUFELD 1

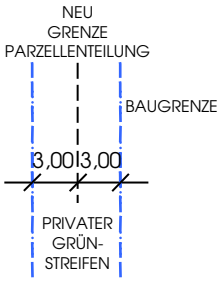
Baufeld mit Angabe der Nr.

Baufeld 1 (P 1):
Grenzanbau auf der gesamten Länge zur Straße hin zulässig. Offene Bauweise mit Überschreitung der Gebäudelänge bis max. 250 m.

Baufeld 2 (P 1):
Nördlicher Kopfbau:
Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Baufeld 3 (P 1):
Südlicher Kopfbau:
Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Baugrenzen innerhalb des Gewerbegebiets sind im Plan nur an den Grenzen zur Erschließungsstraße und zum umlaufenden Grünstreifen festgesetzt.

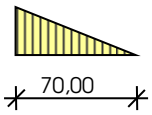


<u>Nur gültig für GE_2 und Fläche für Gemeinbedarf</u>:
(Parzellen P 2 bis P 6)
Da eine Unterteilung der Parzellen P 2 bis P 6 nicht vorab festgelegt werden kann, wird bezüglich der Baugrenzen zwischen den Bauparzellen folgendes festgesetzt:
Beidseitig der vermessenen Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen gelten die Baugrenzen mit je 3,0 m ab Grundstücksgrenze.
Gleichzeitig gilt dieser, jeweils 3,0 m breiter Streifen beidseitig der Grundstücksgrenze als private Grünfläche.
Dieser 3,0 m breite Randgrünbereich darf weder bebaut, noch mit Lager-, Zufahrts- oder Stellflächen befestigt werden und ist als privater Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung auszuführen. Böschungen oder Stützmauern zum Geländeausgleich können in diesem Bereich ausgeführt werden.

Die Grenzabstände nach Art. 6, Abs. 5 Satz 2 sind bei GE_1 und GE_2 (Parzellen P 1 bis P 6) einzuhalten. Die Festsetzungen durch Baugrenzen entbinden nicht von diesen Vorschriften.

Abweichend von der Einhaltung der Abstandsflächen wird bei Parzelle 1 festgesetzt, daß nur die an der Westseite der Parzelle vorgesehene Bebauung mit max. 250 m Länge entlang der Erschließungsstraße als Grenzbebauung zulässig ist.

2.1.7



Sichtdreieck gemäß RASt 06
mit Angabe der Schenkellängen
Im Bereich von Sichtdreiecken sind Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm untersagt. Hochstammbäume mit einer beginnenden Krone bei 2,70 m sind zugelassen. Zugleich ist der Lichtraum (= Straßenraum) im Bereich des Sichtdreiecks ab Straßenniveau bis zu einer Höhe von 4,50 m von jeglichem Bewuchs freizuhalten.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen des jeweiligen Bauabschnittes fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste Punkt 3.8)

Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung, bei Hecken 10-20 % Heisteranteil.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

3.2 Pflanzbindung und Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

3.3 Öffentliche Grünflächen

3.3.1 Öffentliche Grünstreifen und Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Die öffentlichen Grünstreifen (E 1 – E 4) und Ausgleichsflächen (A 1 – A 5) sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

3.3.2 Begrünung entlang der Erschließung

Entlang der Erschließungsstraße ist auf einer Seite ein 3 m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe (Hochstamm gem. Artenliste) mit Wiesenfläche anzulegen. Auf der gegenüberliegenden Seite ein 1,50 m breiter Grünstreifen als Blumenwiese oder mit Bodendeckern ohne Baumpflanzungen.
Die straßenbegleitende Baumreihe kann für die Zufahrten und Stellplätze entsprechend der Darstellung im Plan unterbrochen werden. Die Anzahl und Artenwahl erfolgen gem. Planeintrag und Pflanzenliste siehe Punkt 3.8). Die Einzelbäume sind in wiederkehrendem möglichst regelmäßigem Abstand zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen werden als Wiesenfläche angelegt.

3.4 Private Grünflächen / Grundstücksdurchgrünung

Innerhalb des Planungsgebietes entstehen auf den privaten Flächen Anlagen zur gewerblichen Nutzung. Um den hohen Versiegelungsgrad zu kompensieren, wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichend hoher Anteil an privaten Grünflächen auf den Grundstücken gewährleistet. Mindestens 20 % des Baugrundstücks (= Parzelle) müssen Vegetationsflächen mit Erdanschluss sein, davon mindestens 50 % sind mit Hilfe von Gehölzen zu bepflanzen.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sogenannte Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.

<u>GE_1 – Parzelle P 1:</u>

Die Fassade des geplanten Gebäudes entlang der Erschließungsstraße ist in regel- und gleichmäßigen Abständen mit Spalierobst zu bepflanzen. Auf den beiden Kopfgebäuden wird eine intensive Dachbegrünung festgesetzt.
Die Böschung an der Ostseite ist im Wechsel als Stein- und Grünböschung mit Magerwiese auszuführen.

Die privaten Grünflächen am Böschungsfuß sind als extensive Feuchtwiesen mit naturnahen Regenrückhaltebecken zu bepflanzen.

<u>GE_2 und Fläche für Gemeinbedarf – Parzelle P 2 bis P 6:</u>

Auf den privaten Grundstücken sind die Baufelder umlaufend mit einer 2-reihigenheckenartigen Eingrünung mit heimischen Gehölzpflanzungen zu umpflanzen. Entlang der innerbetrieblichen Grundstücksgrenzen, die im Bebauungsplan noch nicht dargestellt sind, ist beiderseits ein 3,0 m breiter Grünstreifen mit einer 2-reihigen Hecke aus Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung anzulegen.

3.5 Pflegemaßnahmen

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

3.6 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

3.7 Pflanzqualitäten:

<u>Bäume I. Ordnung:</u>		
Bäume in öffentlichen Grünflächen:		mind. Hochstamm, 3xv., StU 18 - 20 cm oder v. Heister, 200 - 250 cm
Bäume in privaten Grünflächen:		mind. Hochstamm, 3xv., StU 16 - 18 cm oder v. Heister, 200 - 250 cm
<u>Bäume II. Ordnung:</u>		mind. Hochstamm, 3xv., StU 12 - 14 cm oder v. Heister, 150 - 200 cm
Bei Hecken:	Bäume	v. Heister, 100 - 150 cm
	Sträucher	v. Str., mind. 3 – 5 Triebe, 60 – 100 cm

3.8 Pflanzliste / zu verwendende Gehölze

Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze (als Halb- oder Hochstamm), Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste, abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden.

Gehölzarten:
A) Bäume I. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber- Weide *
Tilia cordata	Winter-Linde

B) Bäume II. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle *
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche *
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	(auf die Verwendung regionaltypischer und robuster Sorten ist Wert zu legen)

C) Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum *
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpur-Weide *
Salix caprea	Sal-Weide *
Salix aurita	Öhrchen-Weide *
Salix viminalis	Korb-Weide *
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die mit * markierten Gehölze sind nur im Bereich der Rückhaltemulde, des Absetzbeckens bzw. im Graben und Bachbereich zu pflanzen.

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sich ergänzend sind strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzung mit Ziersträuchern zugelassen.

3.9 Unzulässige Pflanzarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen und -fichten, Zypressen, Thujen usw. sowie Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden.

3.10 Stellplätze und Verkehrsflächen

Die versiegelten Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle PKW-Stellplatzflächen, Lagerflächen und sonstigen Stellplatzflächen sind sickerfähige Beläge wie Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken oder Schotterbauweisen zulässig.

3.11 Wiesenflächen

Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.

3.12 Dachbegrünung

Dachbegrünung ist zulässig.

Für die Parzelle P 1 wird für die Baufelder 2 und 3 eine extensive Dachbegrünung auf den Kopfgebäuden verbindlich festgesetzt.

Für Flachdächer (0° - 7°) wird eine extensive Dachbegrünung verbindlich festgesetzt.

3.13 Freiflächengestaltungspläne

Im Rahmen der einzelnen Bauanträge sind fachlich fundierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Es sind Aussagen zur detaillierten Gestaltung des Geländes, der Beläge und Begrünung sowie der Einfriedung und Oberflächenentwässerung zu treffen und darzustellen.

3.14 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im zugehörigen Umweltbericht als Bestandteil der Begründung detailliert beschrieben.

3.15 Ausgleichsflächen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (A1-A5) gemäß planlichen und textlichen Festsetzungen und zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nr. 122 und 127 der Gemarkung Oberpleiskirchen, Fl.-Nr. 24 der Gemarkung Wald bei Winhöring sowie Fl.-Nr. 814, 1557 (TF) und 1557/2 (TF) der Gemarkung Unterpleiskirchen, Gemeinde Pleiskirchen sowie der Fl.-Nr. 513 und 515 der Gemarkung Neukirchen a.d. Alz, Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz (siehe Anlage Tabelle: Übersicht externer Ausgleichsflächen, Stand 03.06.2020 und Anlage Externe Ausgleichsflächen – Maßnahmenplan 1-5, Stand 03.06.2020) erbracht.

BA I
Innerhalb des Geltungsbereiches:
Der zu erbringende Ausgleich wird in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs gemäß den Festsetzungen A1 – A4 des Bebauungsplans folgendermaßen festgesetzt:

A1 und A2 Entwicklungsziel: Magerwiese mit Obstbaumpflanzung
Es sind insgesamt 70 autochthone, regional typische Obstgehölze im Pflanzabstand von mind. 10 m zu pflanzen. In der ersten Vegetationsperiode ist auf der Ackerfläche eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer …) ohne Düngereinsatz, anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren. Im zweiten Jahr ist die Fläche mit einer autochthonen Saatgutmischung (Herkunftsregion 16, Grundmischung) einzusäen. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Dies Wiesenfläche ist zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren 3-mal jährlich zu mähen. Anschließend 2- mal jährlich. Das Mähgut ist abzufahren. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15.6. erfolgen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen auf der gesamten Fläche nicht ausgebracht werden.

A3 Entwicklungsziel: Aufforstung eines Schwarzerlenauwaldes
Für die Zielerreichung sind in diesem Bereich Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) 80 %, Silberweiden (Salix alba) 10 % und Trauben-Kirschen (Prunus padus) 10 %, zu pflanzen. Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) als Heister, 100-200 cm, aus phytophthora-freien Beständen. Pflanzqualität jeweils Heister 80-120 cm. Diese sind im Abstand von 2 x 2 m, versetzt, zu pflanzen und mit einem Verbissschutz (Einzelstammschutz) zu versehen. Es sind ausschließlich als autochthon zertifizierte Gehölze zu verwenden. Um die Gehölze ist nach Anpflanzung in den ersten drei Jahren auszumähen.

A4 Entwicklungsziel: Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken mit Röhricht
Die Regenrückhaltebecken sollen naturnah ausgeformt und der natürlichen Sukzession übergeben werden. Eventuell ist ein steuerndes Eingreifen bei unerwünschtem Aufwuchs erforderlich.

BA II
Der zu erbringende Ausgleich wird in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs gemäß den Festsetzungen A5 des Bebauungsplans folgendermaßen festgesetzt:

A5 Entwicklungsziel: Anlage einer extensiven, wechselfeuchten Wiese / Feuchtwiese
In der ersten Vegetationsperiode ist auf der Ackerfläche eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer …) ohne Düngeeinsatz, anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren. Im zweiten Jahr ist die Fläche mit einer autochthonen Saatgutmischung (Herkunftsregion 16, Feuchtwiese) einzusäen. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Die Wiesenfläche ist zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren 3-mal jährlich zu mähen. Anschließend 2-mal jährlich. Das Mähgut ist abzufahren. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15.6. erfolgen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen auf der gesamten Fläche nicht ausgebracht werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches:
Der weitere Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nr. 122 und 127 der Gemarkung Oberpleiskirchen, Fl.-Nr. 24 der Gemarkung Wald bei Winhöring sowie Fl.-Nr. 814, 1557 (TF) und 1557/2 (TF) der Gemarkung Unterpleiskirchen, Gemeinde Pleiskirchen sowie der Fl.-Nr. 513 und 515 der Gemarkung Neukirchen a.d. Alz, Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz (siehe Anlage Tabelle: Übersicht externer Ausgleichsflächen, Stand 03.06.2020 und Anlage Externe Ausgleichsflächen – Maßnahmenplan 1-5, Stand 03.06.2020) erbracht.

3.16 Schutz der heimischen Insekten

Bei Außenbeleuchtungen sollen ausschließlich insektenfreundliche warmweiße LEDs verwendet werden.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

4.1 Gebäudefestsetzungen

Gestaltung und Proportionen: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltend wirken.
Ortsübliche Bauweise und Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.

4.2 Für das Gewerbegebiet (GE) werden Satteldächer (SD), Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° - 30°, oder Flachdächer 0° - 7° vorgeschrieben.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

4.3 Bei Ausführung von Satteldächern und Pultdächern muss der First in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen, bei Satteldächern muss der First in Gebäudemitte liegen und beide Dachhälften sind in gleicher Neigung auszuführen (keine asymmetrischen Dachflächen bei Satteldächern zulässig).

4.4 Dachdeckung:
Bei allen geneigten Dächern sind als Dacheindeckung nur Dachziegel, Dachpfannen oder Blecheindeckungen in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Bei Metalldeckungen dürfen nur beschichtete Materialien verwendet werden, deren Oberflächenwasser ohne Einschränkungen versickert werden kann.

Solaranlagen:
Auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm – gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage – angeordnet werden.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken, die Höhe der Aufständerung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80 m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.

4.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.6 Größenbeschränkung der Gebäude:

Gültig für GE_2 + Fläche für Gemeinbedarf: (Parzellen P 2 bis P 6)
Die Größe der Gebäude wird auf eine maximal zulässige Grundfläche von 20/40 m begrenzt. In Ostwestrichtung kann es im Bereich des „steilsten" Geländes durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhen evt. zu geringeren Gebäudelängen kommen.

Gültig für GE_1: (Parzelle P 1)
Die vorgesehene Bebauung der Parzelle P 1 grenzt im Westen auf eine Länge von max. 250 m direkt an der Grundstücksgrenze an die Erschließungsstraße an. Der sehr lange Baukörper ist, abgestimmt auf den geplanten neuen Höhenverlauf des Geländes, entsprechend mindestens alle 50 m durch einen Höhenversatz zu untergliedern. Im Weiteren ist die Fassadenfläche zur Straßenseite hin abwechselnd mit Putzflächen/ Holzschalungsflächen (Wechsel der Oberflächengestaltung mindestens alle 15 m) auszuführen. Die Fassadenbereiche sind gemäß Festsetzung Ziffer 3.4 mit Spalierobst zu bepflanzen.

4.7 Zulässige Wandhöhe/ Firsthöhe:
Bei allen Gebäuden und auch überdachten Lagerflächen wird eine 2-geschossige Nutzung der überbauten Gebäudegrundfläche ausdrücklich gewünscht (z.B. Büronutzung im OG, Lagernutzung/ Stellplatzflächen im UG).
Alle Betriebe werden angehalten, die überbauten Grundstücksflächen soweit wie möglich zu reduzieren, um den übermäßigen Flächenverbrauch zu begrenzen.

4.7.1 Zulässige Wandhöhe/ Firsthöhe:

Gültig für GE_2 + Fläche für Gemeinbedarf: (Parzellen P 2 bis P 6)

Die zulässige maximale Wandhöhe (WH) der einzelnen Gebäudeteile beträgt 9,00 m.
Die Wandhöhe WH bezeichnet den Abstand zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei Sattel- und Pultdächern) an der Traufe und dem natürlichen Gelände. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut oder falls vorhanden mit der Oberkante der Attikaaufkantung maßgebend.

Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) der einzelnen Gebäudeteile beträgt 13,00 m.
Die Firsthöhe FH bezeichnet den Abstand zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut am höchsten Firstpunkt und dem natürlichen Gelände.

Als Bezugspunkt für die natürliche Geländeoberfläche gilt das eingetragene Höhenlinienaufmaß in der Plandarstellung.

4.7.2 Zulässige Wandhöhe/ Firsthöhe:

Gültig für GE_1: (Parzelle P 1)

Die zulässige maximale Wandhöhe (WH) der einzelnen Gebäudeteile beträgt 9,00 m.
Die Wandhöhe WH bezeichnet den Abstand zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei Sattel- und Pultdächern) an der Traufe und der festgesetzten Geländeoberfläche. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut oder falls vorhanden mit der Oberkante der Attikaaufkantung maßgebend.

Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) der einzelnen Gebäudeteile beträgt 13,00 m.
Die Firsthöhe FH bezeichnet den Abstand zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut am höchsten Firstpunkt und der festgesetzten Geländeoberfläche.

Als Geländeoberfläche gilt das im Plan eingetragene und mittels Höhenpunkten festgesetzte neue Geländeniveau der Parzelle P 1.
Als Bezugspunkt für die Geländeoberfläche gilt die im Plan angegebene Höhenkote Schachtdeckel in der best. Straße auf Höhe der Einmündung zum best. Gewerbegebiet.

4.7.3 Ausnahmen bezüglich der Wandhöhe WH bzw. Firsthöhe FH sind nur für betrieblich erforderliche Einzelbauwerke (z.B. Silos, Speicherbauten, Schornsteine usw.) zulässig. Für solche Einzelbauwerke einschließlich aller Aufbauten sind bei Parzellen P 2 bis P 6 ab OK natürliches Gelände, bzw. bei Parzelle P 1 ab festgesetztem neuen Geländeniveau bis Abschluss der Aufbauten maximal 15,0 m zulässig. Die Grundfläche solcher Einzelbauwerke ist auf maximal 20 m² begrenzt.

4.8 Zulässige Geländeveränderungen (Abgrabungen/ Ausschüttungen):

4.8.1 Zulässige Geländeveränderungen (Abgrabungen/ Ausschüttungen):

Gültig für GE_2 + Fläche für Gemeinbedarf: (Parzellen P 2 bis P 6)

Zur Erzielung von ebenen Hof-, Lager-, Fahr- und Rangierflächen ist es notwendig, die Geländeoberfläche entsprechend abzugraben oder aufzuschütten.

Abgrabungen und Aufschüttungen aller Art, sowie Anböschungen an Gebäuden sind bis maximal 2,00 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Als Bezugspunkt für die natürliche Geländeoberfläche gelten die eingetragenen Höhenlinien in der Plandarstellung.
Die Höhendifferenz der durchgeführten Abgrabungen/ Aufschüttungen ist auszugleichen mit:

bei allen Anschlüssen innerhalb des Gewerbegebiets und bei
allen Anschlüssen zur Erschließungsstraße:
- mit natürlich ausgebildeten bepflanzten Böschungen mit einer Neigung von
- maximal 1 : 1 (45°).
  oder
- mit Stützmauern mit einer freien sichtbaren Höhe von maximal 1,00 m und ergänzender bepflanzten Böschung mit einer Neigung von maximal 1 : 1 (45°).

bei Parzelle P 2 und P 6/ Bereich Ostseite zum Bachlauf:
- Stützmauern sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Bei der Festlegung der Geländehöhe von Hof- und Fahrflächen ist das notwendige Gefälle für die Flächenentwässerung entsprechend zu berücksichtigen.

4.8.2 Zulässige Geländeveränderungen (Abgrabungen/ Ausschüttungen):

Gültig für GE_1: (Parzelle P 1)

Bei Parzelle 1 wird die neue Geländeoberfläche anhand der vorliegenden Grundstücksplanung mittels neuer Geländehöhenpunkte festgesetzt. Diese Höhenpunkte sind bei der Ausführung des Vorhabens mit einem maximalen Spielraum von ±30 cm einzuhalten.

Die relativ große Höhendifferenz von bis zu 6,50 m an der Westseite des Grundstückes, unmittelbar an der Grenze zur Erschließungsstraße, wird durch die entlang der Straße geplante Gebäudeflucht und einer entsprechenden Betonstützwand direkt an der Grenze abgefangen.

An der Nordseite der Parzelle P 1 muss der Geländesprung zur Parzelle P6 in Teilbereichen durch „Abtreppung" abgefangen werden. Dies ist nur in Ausführung mit Naturstein zulässig. Gleiches gilt für das südliche Ender der Parzelle P 1, unmittelbar nach dem südlichen Gebäudeende.

An der Ostseite, zum Bachlauf und auch zum Bereich der bestehenden Kläranlage hin, erfolgt der Übergang vom neuen Geländeniveau der Parzelle P 1 mittels einer bepflanzten Böschungsausbildung, mit einer Neigung von max. 1:1 (45°).

Stützmauern sind im Bereich der Ostseite zum Bachlauf und zur Kläranlage nicht zulässig.

Das notwendige Gefälle für die Flächenentwässerung ist entsprechend zu berücksichtigen.

4.9 Anschluss an die Erschließungsstraße:

Die Erschließung des neuen Gewerbegebietes Pleiskirchen Süd II von der Kreisstraße AÖ 2 darf nur über die bereits bestehende Zufahrt zum Gewerbegebiet Pleiskirchen Süd erfolgen.

4.9.1 Anschluss an die Erschließungsstraße:

Gültig für GE_2: (Parzellen P 3 bis P 6)

Die Lage der Zufahrt von der Erschließungsstraße aus wird nicht zwingend festgesetzt.
Der Zufahrtanschluss ist an der günstigsten Stelle in Bezug auf das neue Geländeniveau des Grundstücks zu wählen.

Zufahrten zur Straße müssen so ausgebildet sein, dass ein mindestens 8,0 m tiefer Stauraum zwischen Einfahrtstor und Straßenkante eingehalten wird.

4.9.2 Anschluss an die Erschließungsstraße:

Gültig für GE1: (Parzelle P 1)

Die Zufahrt zu Parzelle P 1 von der Erschließungsstraße erfolgt ausschließlich über den neuen kurzen Straßenstich am südlichen Ende der Parzelle P 1 (zugleich Zufahrt für Wertstoffhof, Bauhof, Feuerwehr und auch zur Kläranlage).
Im nördlichen Bereich der Parzelle P 1 erfolgt lediglich eine Stellplatzzufahrt für die auf Niveau der Erschließungsstraße geplanten Stellplatzflächen auf der Deckenebene des Gebäudes.

Bei Parzelle 1 und 2, sowie bei der Kläranlage darf die Zufahrt zu den Parzellen für den Liefer- und Transportverkehr ausschließlich von der neuen Seitenstichstraße aus erfolgen.
Lediglich bei Parzelle 1 ist die Zufahrt für PKW (für Mitarbeiter- u. Besucherstellplätze) direkt von der bestehenden Erschließungsstraße aus zulässig.

4.10 Einfriedungen

Einfriedungen der Betriebe im Gewerbegebiet sind generell als Maschendrahtzäune, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m und dahinter gepflanzte frei wachsende Hecken auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante einhalten.

Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/ Mauerwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/ 50 cm bis 30/ 100 cm zulässig.
Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens acht Meter entfernt sein.

Einfriedungen im Bereich des umlaufenden Ortsrandgrünstreifens (öffentlicher Grünstreifen mit einer Tiefe von 10,0 m) sind am inneren Ende des Grünstreifens auszuführen, Einfriedungen an der äußeren Grundstücksgrenze des Grünstreifens sind aus Landschaftsschutzgründen nicht zulässig.

4.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen über Traufe (bei Pult- und Satteldächern) bzw. über OK
Attika (bei Flachdächern) sind unzulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

4.12 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser aus Dachflächen und befestigten Geländeoberflächen ist den, im Randgrünstreifen hergestellten, Mulden („Kaskaden") zuzuführen, da eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück wegen der vorhandenen Bodenverhältnisse nur in begrenztem Umfang durchführbar ist. In Teilbereichen, in denen eine Zuführung in die Mulden nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser in die Gemeindekanalisation (Mischkanalisation) eingeleitet werden.
Die Ausführung von Rückhalteflächen, Zisternen und sonstigen Maßnahmen, die zur Verringerung der eingeleiteten Regenwassermengen bzw. zur Verzögerung und Teilverdunstung des Niederschlags vor der Einleitung in den Kanal beitragen, werden ausdrücklich gewünscht.

4.13 Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.14 Hinweis zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung:
Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch landwirtschaftliche Betriebe können gelegentlich Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

4.15 Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungs-unternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der zuständigen Bezirksstelle. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorger rechtzeitig zu melden.

4.16 Telekommunikation

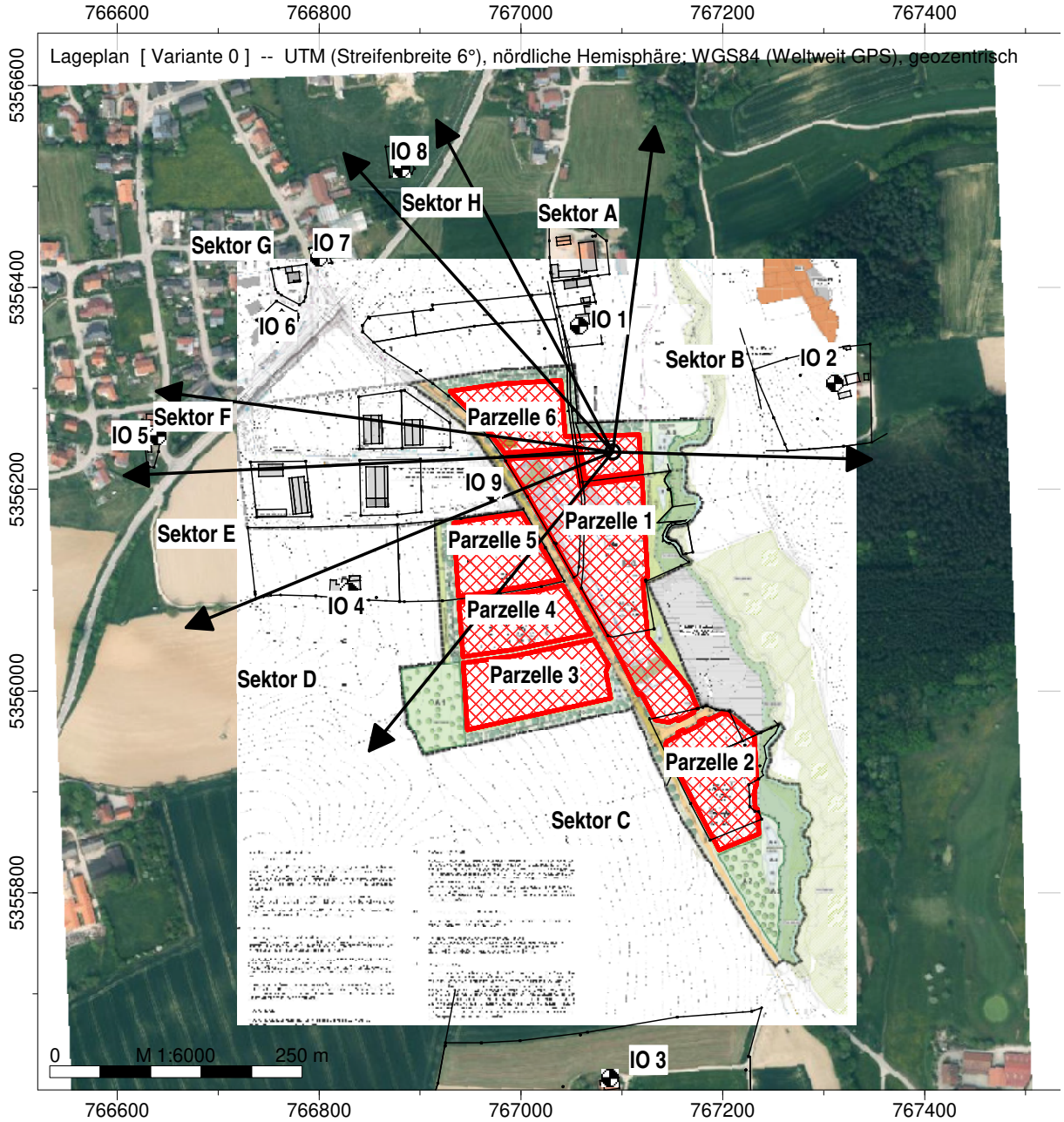
In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989. Siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

4.17 Grenzabstand von Pflanzen

Die gesetzlichen Grenzabstände von Pflanzen und benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind gemäß den Regelungen in den §§ 48 bis 50 AGBGB einzuhalten.

aufgestellt:
Neuötting, den 01.10.2019,
erg. 07.10.2019, erg. 15.10.2019 (Planstand 10.10.2019), erg. 18.12.2019 , erg. 24.02.2020
Endausfertigung 03.06.2020

PLEISKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN NR.10 "GEWERBEGEBIET SÜD II"

ÜBERSICHT ZU IMMISSIONSSCHUTZ (PUNKT 2.1.3)

FESTSETZUNG RICHTUNGSSEKTOREN SOWIE EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN