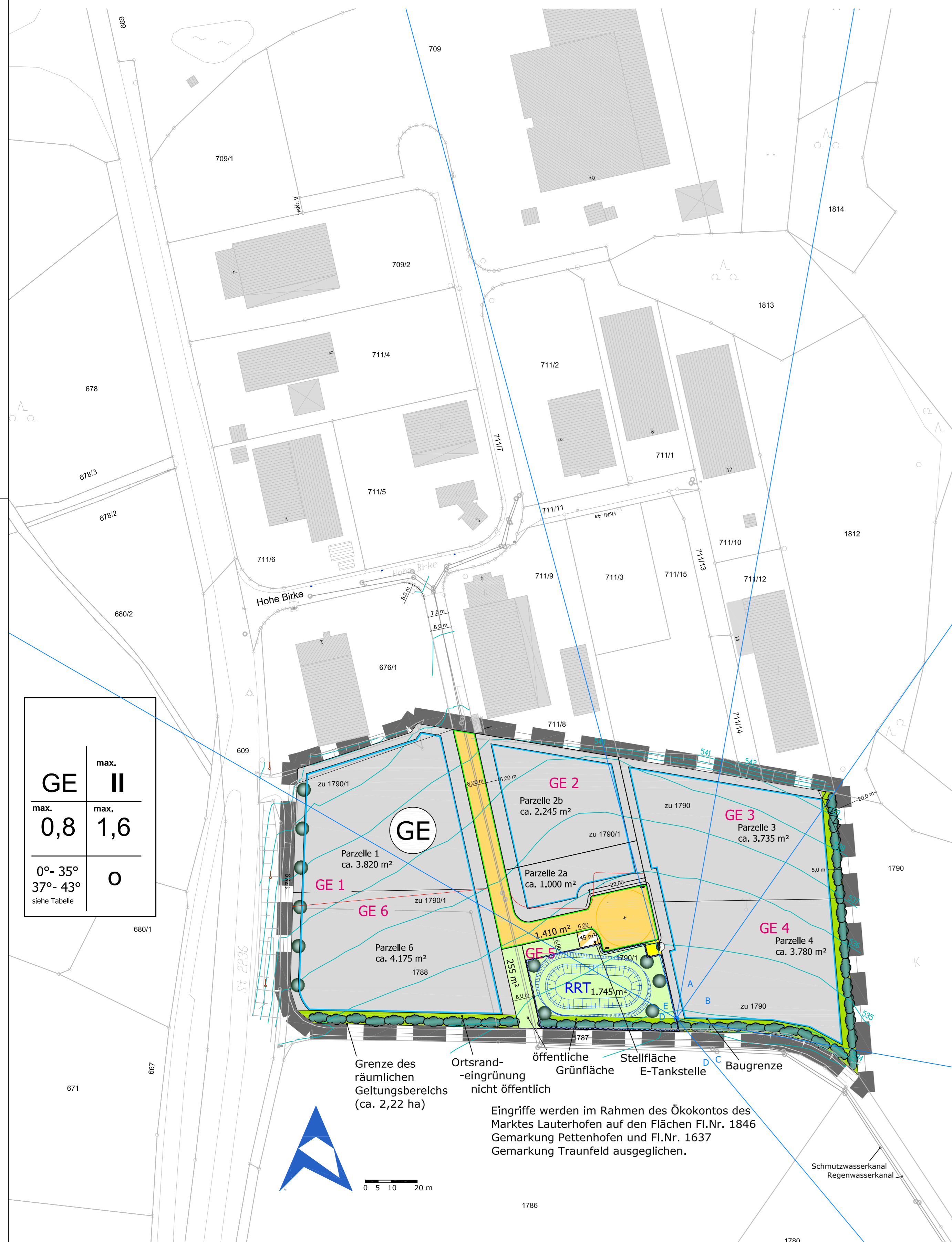


Markt Lauterhofen - Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Gewerbegebiet "Hohe Birke II" - 1. Änderung



Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1	2	1 = Art der baulichen Nutzung
3	4	2 = Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (zum Beispiel III)
5	6	3 = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (z.B. 0,35)
		4 = Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (z.B. 0,70)
		5 = Dachausbildung
		6 = Bauweise

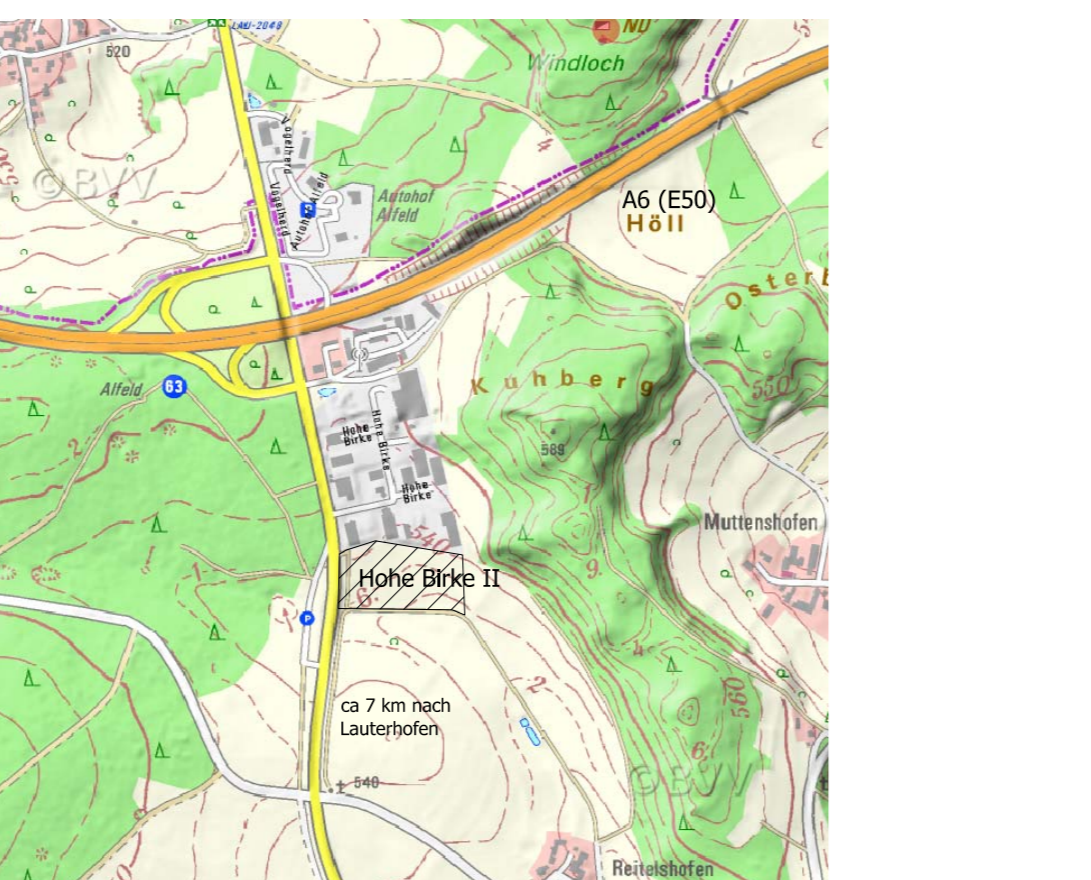
- GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Von der Möglichkeit nach § 8 Abs. 3 BauNVO Vergnügungstätten ausnahmsweise zuzulassen wird kein Gebrauch gemacht.
- II** maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- 0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GRZ 0,80. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Grundstücksfläche maßgebend (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 1,6** maximal zulässige Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet (GFZ) 1,60. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die gesamte Grundstücksfläche maßgebend.
- 0° - 30°** Dachneigung zwischen 0° und 35° bzw. 37° bis 43° zulässig (siehe Tabelle).

Dachform	Betriebsgebäude	Wohn- und Bürogebäude
Dachneigung	Satteldach oder Flachdach 0° bis 35°	Satteldach 37° bis 43°
Traufhöhe	max. 9 m	max. 7 m einschl. Kniestock
Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen:	max. 12 m	max. 12 m

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, sonstige technische Aufbauten) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

Garagen sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

0 Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt (Länge von Gebäuden maximal 50 Meter Länge).



Lageplan unmaßstäblich (Bayern-Atlas <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>...)

Sonstige Planzeichen, Hinweise und Empfehlungen

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer Stand 2016
- bestehende Gebäude
- Höhenlinien (Bezugsjahr 2016)
- Höhenunterschied 1 m

Dargestellte Regenrückhalteeteiche, Böschungen, Grabenränder, usw. sind ebenfalls keine Festsetzungen sondern Hinweise.

Weitere Hinweise: siehe Textteil des Bebauungsplans

Zu Festsetzungen:

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anzupflanzende Bäume: Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.
 - zu pflanzende Ortsrandeingrünung mit standortgerechten, heimischen Arten
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - RRT: Regenrückhalteeteich (ohne Festsetzung der genauen Lage innerhalb der Fl. F. die Regelung des Wasserabflusses)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Elektrizität

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 12 m; gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss zum Dachfirst bzw. bei Flachdächern zur Oberkante des Dachrandgesimses. Die maximal zulässige Wandhöhe (Traufhöhe) beträgt 9 m bzw. 7 m für Wohn- und Bürogebäude (siehe Tabelle). Die Wandhöhe wird hierfür als der Abstand von der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut definiert.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,50 m über der im Bebauungsplan eingezeichneten vorhandenen Geländeöhe (Stand 2016) liegen. Als vorhandene Geländeöhe ist die interpolierte Höhe an einem Gebäudeeck definiert; bei mehreren möglichen Bezugspunkten gilt der tiefer gelegene Bezugspunkt.

Die maximale Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen beträgt 4,00 m über Oberkante Straßenkante der Erschließungsstraße, ausgehend senkrecht von der Gebäudemitte auf der Garagentorseite zur Straße.

Dachformen und -neigung

Als Dachformen sind bei Betriebsgebäuden Sattel- oder Flachdach zugelassen mit einer Dachneigung bis maximal 30°. Bei Wohn- und Bürogebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 37° und 43° zulässig. Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

Dachdeckung und Dachgestaltung

Die Dachdeckung hat mit roten, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldachendeckungen sind zur Vermeidung von Blendwirkungen nur in farblich beschichteten oder mattierten Ausführungen zulässig. Andersfarbige Dachdeckungen sind nicht zulässig. Begrünte Flachdächer, Solarkollektoren und Solarzellen sind zugelassen.

Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

Fassadengestaltung, Putzfarbe und Putzart der Nebengebäude haben der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

„Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig“ (Art. 8 BayBO).

Bei Werbeanlagen ist nach Art. 57 Abs. (1) 12. BayBO zu verfahren.

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je nach Betrieb insgesamt 3 m² nicht überschreiten. Bei Leuchtklembildern ist Wechselseitigkeit nicht zulässig. Nicht zugelassen sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen des Gebäudes.

Einfriedigung

Die maximale Höhe von Einfriedigungen beträgt 2,0 m. Zur freien Landschaft oder zwischen den Baugrundstücken sind Mauern und Gabionen, sowie Sockelmauern bei Zäunen und Zaunsöckel über 0,02 m Höhe über Gelände verboten. Die Zäune müssen einen für Kleintiere ausreichenden Bodenabstand einhalten.

Stellplätze

Die für den Einzelbetrieb notwendige Anzahl an Stellplätzen ist über die Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30.11.1993 zu ermitteln. Die Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist um einen Anteil an Besucherstellplätzen zu erhöhen.

Kanäle - Schutzzone

Die quer durch das geplante Gewerbegebiet verlaufenden Kanäle (RW-DN400 und SW-DN250) sollten möglichst mit Besauung freigehalten werden (keine Hochbauten). Breite der Schutzzone mindestens 5 Meter (ab Kanal 2,50 m).

Baumpflanzungen - Schutzzone

Bei Baumpflanzungen und der Pflanzung von tiefwurzelnenden Sträuchern ist eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten, ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird verwiesen.

Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen
Der Boden soll nicht über das notwendige Maß hinaus verdichtet werden. Das Gelände des geplanten Regenrückhaltebeckens und das Umfeld soll für eine parkartige Gestaltung so naturnah wie möglich modelliert werden. Wenn möglich sollten Teilbereiche am Beckenboden tiefer als technisch erforderlich ausgeführt werden, so dass hier dauerhaften Flachwasserbereichen entstehen mit der Entwicklungsmöglichkeit für Röhrichte usw. Die Sicherstellungsplanung dieser Vorgaben etwa im Zuge der Erschließungsplanung ist zum Beispiel mittels Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen.

Eingrünung / privates Grün
Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumreihen (Aufstufung bis auf eine leichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante) zu pflanzen.

Am südlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes: Eingrünung durch Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträucher (aus untenstehenden Listen). Mindestbreite zur landschaftlichen Einbindung 5 m, ca. 1 St./1 m²

Zur landschaftlichen Einbindung sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen. 1 Baum entspricht ca. 20 m², 1 Strauch ca. 1 m².

Entlang der Erschließungsstraße sind die Zäune durch einheimische, standortgerechte Gehölze Mindestbreite 2 m (1 St./1 m²) oder durch Kletterpflanzen (ca. 1 St./5 - 7 flm.) zu begrünen. Die geplante Eingrünung ist in vollem Umfang zu verwirklichen.

PKW Stellplätze für Besucher und Beschäftigte sollen möglichst in dem vorderen Grundstücksteil zu liegen kommen. Sie sind als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Rasengittersteine anzulegen, eine vollige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen. Zur Durchgrünung sind Baumpflanzungen vorzusehen, und zwar mindestens 1 Großbaum je 5 Stellplätze.

Zur seitlichen Eingrünung größerer Parkplätze (30 Parkplätze und mehr) sind Heckenpflanzungen vorzunehmen.

Grad der Bodenversiegelung

Die befestigte Fläche darf nicht mehr als 80 % der Grundstücksfläche betragen. Als Befestigungsarten: X = wassergebundene Decken und Pflasterungen asphaltierten oder betonierten Flächen vorzuziehen.

Die **Fassaden** der Produktions- und Lagerhallen sind insbesondere an den nach Süden orientierten Flächen durch geeignete Maßnahmen einzugrünen.

Möglichkeiten

- a) Fassadengrünung mit Kletterpflanzen (z. B. durch Efeu, Wilder Wein, Waldrebe oder Wilder Hopfen) (ca. 1 St./5-7 flm) oder
- b) Eingrünung durch vorgestellte Baumreihen (1 Baum pro 7 m Fassade)

Zu verwendende Gehölze, Mindestpflanzgröße und Pflanzzeitraum

Grundsätzlich sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Gehölzarten (für öffentliche und private Pflanzungen):

A Bäume		B Sträucher	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Efeu	Hedera helix
Feldahorn	Acer campestre	Faulbaum	Rhamnus frangula
Buche	Fagus sylvatica	Haselnuß	Corylus avellana
Stieleiche	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Schlehe	Prunus spinosa
		Elbe	Taxus baccata
		Himbeere	Rubus idaeus
		Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
		Liguster	Ligustrum vulgare
		Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
		Waldbreue	Clematis vitalba

Eine Pflanzung von fremdländischen Laub- und Nadelbäumen wie zum Beispiel Pyramidenpappel, Robinien, Blaulichten und Thujen, oder von nicht standortgemäßen Arten wie z. B. Fichten, ist nicht zulässig.

Pflanzgröße und -abstände
Bäume für Baumreihen und an Parkplätzen, sowie Einzelbäume nach Planarstellung Solitär 2x v m. B. STU 10-12 cm

Südliche Randeingrünung
Baumarten; Heister 2x v. 100-150 cm
Straucharten; Heister 2x v. 60-100 cm
Pflanzabstände: in und zwischen den Reihen 100 – 150 cm (Maximalwert nur bei wechselnden Pflanzabständen)

Alle übrigen Hecken
Baumarten; Heister 1 x v. 100-150cm
Straucharten; Heister 1x v. 60-100cm
Pflanzabstände: in und zwischen den Reihen 100 – 150 cm (Maximalwert nur bei wechselnden Pflanzabständen)

Pflanzzeitraum
Die Pflanzung hat spätestens bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes zu erfolgen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzung ist mind. 2 Jahre gärtnerisch zu pflegen.

Eingriffsregelung / Ausgleich
Der Ausgleich erfolgt wie im Umweltbericht und im Lageplan Ausgleichsflächen dargestellt.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente L_{EK,zus,k} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche	Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
	Tag (LEK,tags)	Nacht (LEK,nachts)
Bezeichnung	Größe [m2]	
GE 1	4020	64
GE 2	3025	61
GE 3	3720	60
GE 4	3797	63
GE 5	2042	64
GE 6	3975	64

Emissionskontingent (LEK) der Kontingentflächen des Bebauungsplanes „Hohe Birke II“ für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	A	B	C	D	E
Anfangswinkel	10	35	100	140	300
Endwinkel	35	100	140	300	345
Zusatzkontingente	5	14	16	13	4

Zusatzkontingente L_{EK,zus,k}
Der Bezugspunkt BPZus für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4467212,29 / Y = 5474282,14.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k L_{EK,k} durch L_{EK,k} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschritten.

Mit dem Bauantrag ist grundsätzlich ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hohe Birke II“ vorzulegen. Wenn nur tagsüber gearbeitet wird, sind die festgesetzten Emissionskontingente ausreichend. Auch kann das Erfordernis einer Schallschutzuntersuchung im Einzelfall durch die zuständige Genehmigungsbehörde ausgeschlossen werden. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

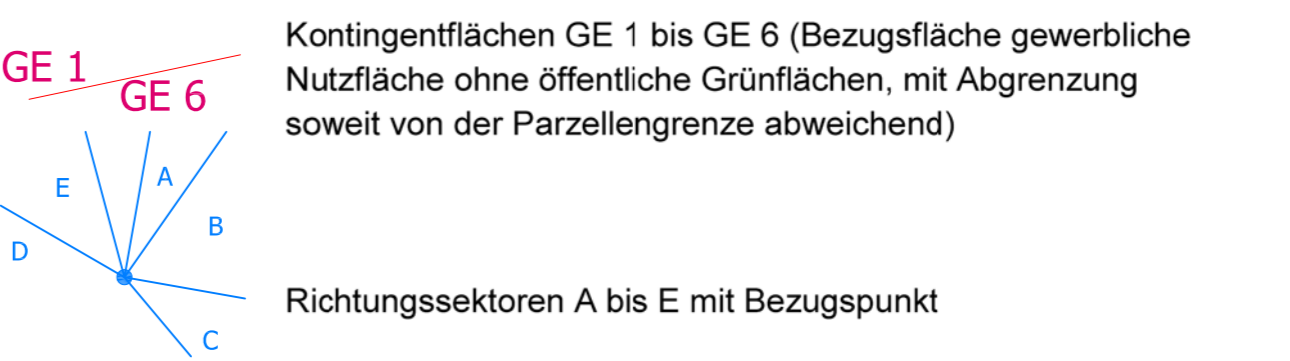
Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt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

Wohnungen im Gewerbegebiet:
Insofern Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2016-07 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach der, zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden DIN 4109:2016-07, ist auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum Aufenthalt genutzt werden dürfen (sog. Kalter Wintergarten).
- Prallscheiben vor den Fenstern
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer)
- Schallschutz günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände

Hinweis: Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke sind archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.



Verfahren

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.04.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der **Änderungsbeschluss** wurde am 15.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans hat auf Grund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB **nicht** stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2019 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2019 bis 25.06.2019 beteiligt.
4. **Öffentlichkeitsbeteiligung:** Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2019 bis 25.06.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Der Markt Lauterhofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 04.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.07.2019 als **Satzung** beschlossen.

Lauterhofen, den (Markt Lauterhofen) (Siegel)

Erster Bürgermeister Ludwig Lang

6. Ausgefertigt

Lauterhofen, den (Markt Lauterhofen) (Siegel)

Erster Bürgermeister Ludwig Lang

7. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Lauterhofen

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan)



Gewerbegebiet "Hohe Birke II" 1. Änderung

Endfassung vom 04. Juli 2019

M 1 : 1.000