

MARKT LAUTERHOFEN,  
LANDKREIS NEUMARKT I.D.OPF.

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK  
LAUTERHOFEN SÜD II"

BAUABSCHNITT II



Festsetzungen

1. Änderungsbeschluss  
zum Verfahren nach §13 BauGB

15.04.2021

# PRÄAMBEL ZUR 1. ÄNDERUNG BAUABSCHNITT II

Der Markt Lauterhofen beschließt nachfolgende Festsetzungen:

## BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK LAUTERHOFEN SÜD II" BAUABSCHNITT II

Die 1. Bebauungsplanänderung beruht grundsätzlich auf dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planunterlagen in der Fassung vom 26.07.2012. Vorliegende 1. Änderungen beinhaltet das Planblatt der Pongratz Ingenieurgesellschaft für Tiefbau mbH vom 15.04.2021 und die vorliegenden Festsetzungen zum BAII.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bauabschnittes II des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke der Flur-Nr. 3615, 3615/6, 3616, 3617, 3618 und 3619/1 sowie Teilstücke von Flur-Nr. 3619, 3619/2, 3621, 3629, 3629/1 und 3642 der Gemarkung Lauterhofen.

Hinweis: Die Genehmigung für den Bauabschnitt III ist nicht Gegenstand dieses Verfahren und wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

#### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

###### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des §8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

###### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Bauhöhe gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die zulässige max. Höhe der Gebäude richtet sich nach der im Planblatt festgelegten Traufhöhe (TH) von 9,00 m. Diese bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.

##### 2.2 Bauweise

Als Bauweise wird für das Gewerbegebiet die abweichende Bauweise nach §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bei Satteldächern muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

## 2.3 Stellplätze und Nebenanlagen

### 2.3.1 Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen richtet sich nach Art 47 BayBO. Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Lagerflächen und Kraftfahrzeugstellplätze mit teildurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster o.ä.) befestigt werden.

### 2.3.2 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaUNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### 2.4.1 Verkehr

Der Gewerbepark Abschnitt II wird eigenständig über die Staatsstraße ST2164 erschlossen. Hierzu ist eine Linksabbiegespur auf der Staatsstraße zur Einbiegung und Einmündung in den betrachteten Abschnitt II des Gewerbeparks in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde zu bauen.

### 2.4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Pettenhofener Gruppe sichergestellt.

### 2.4.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die Feuerwehzufahrten sind mind. 3 m breit herzustellen. Straßen und Wege sind so auszubauen, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 to. befahren werden können.

Aufgrund der Nähe zu einer Biogasanlage ist die örtliche Feuerwehr auf besondere Gefahrenbereiche im Gewerbepark hinzuweisen, um bei Brand die Explosionsgefahr richtig einzuschätzen.

### 2.4.4 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort zu belassen. Das Niederschlagswasser ist auf den Bauflächen selbst zurückzuhalten, zu nutzen oder zu versickern.

Das Schmutzwasser ist in Abstimmung mit dem Abwassermeister der Gemeinde an die Gefälledruckleitung des öffentlichen Kanalnetzes anzubinden.

### 2.4.5 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorzusehen.

Im Geltungsbereich verlaufen evtl. Leitungen z.B. der Telekom Deutschland GmbH. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Einweisung durch das zuständige Ressort vorzunehmen. Für eine Versorgung des Gewerbegebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist dieser ein Leitungsrecht auf allen öffentlichen und privaten Wegen im Geltungsbereich einzuräumen.

Durch den Geltungsbereich verläuft eine 20 kV-Freileitung der E.ON Bayern AG. Bis zur endgültigen unterirdischen Verlegung gelten die Schutzonenabstände von beidseitig 8,0 m. Grunddienstbarkeiten sind zu beachten und soweit erforderlich zu gewähren. Versorger ist die E.ON Bayern AG.

## 2.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme umzusetzen. Zum Nachweis der ordnungsgemäßen Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen und der Pflanzgebote, ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### 2.5.1 Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BaUGB)

Innerhalb des Gewerbeparks sind zwischen den Grundstücksgrenzen auf einer Breite von beidseitig je 3 m private Grünflächen gemäß der nachfolgenden Pflanzgebote zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Es gilt das Pflanzgebot B.

### 2.5.2 Erhaltungsgebote

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

### 2.5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzangebote sind Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu pflegen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Diese sind mit der E.ON Bayern AG abzustimmen. Zudem wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen" (Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) sowie auf die DVGW-Richtlinie GW125 verwiesen.

#### Pflanzgebot A

Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen. Auf privaten Grundstücken ist pro 7 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen:

Quercus robur (Stiel-Eiche)	H 3xv STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baumhasel)	H 3xv STU 16-18 cm

#### Pflanzangebot B

2-reihige Hecke auf privaten Flächen als Abgrenzung der Grundstücke zueinander mit folgenden Arten (1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> Grünfläche):

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Euonymuseuropaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Ribes alpinum (Johannisbeere)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Wildrosen

#### Pflanzangebot C

Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen mit Standortbindung:

Quercus robur (Stiel-Eiche)	H 3xv STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv STU 16-18 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Hei 2xv mB H 125-150
Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei 2xv mB H 125-150
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Hei 2xv mB H 125-150

## 2.6 Ausgleichsflächen

Infolge vorliegendem Bauleitverfahren nach §13 BauGB ist keine Umweltprüfung für den BAII erforderlich.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die sich aus dem Bebauungsplan für den bereits realisierten Bauabschnitt I und neu betrachteten Abschnitt II ergaben, wurden nach bereits vorhandenen Unterlagen rein rechnerisch 19.579,0 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche notwendig. Davon werden in der Summe der beiden Abschnitte 7.655,8 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen angerechnet. Diese Umwandlung wurde bzw. wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Die verbleibenden 11.923,2 m<sup>2</sup> wurden als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches behandelt. Die Flächen wurden mit dem Ökokonto des Marktes Lauterhofen berücksichtigt.

Flurstück		Größe
Fläche Nr. 2 auf dem Flurstück Nr. 531	Gemarkung Deinschwang	10.570,0 m <sup>2</sup>
Fläche Nr. 4 auf dem Flurstück Nr. 262	Gemarkung Deinschwang	1.380,0 m <sup>2</sup>
	<b>Summe:</b>	<b>11.950,0 m<sup>2</sup></b>

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Marktes Lauterhofen und wurden bereits naturschutzfachlich aufgewertet.

## 2.7 Monitoring

„Monitoring“ ist nicht erforderlich, da das Bauleitverfahren für den BAII nach §13 BauGB erfolgt. Wichtige Informationen aus bereits vorhandenen Unterlagen im Rahmen der vorausgehenden Verfahren, werden informativ (dennoch) mit aufgenommen.

## 2.8 Umweltschutz

### 2.8.1 Heizungsanlagen

Zum Schutz vor Luftverunreinigung sind Heizanlagen nur mit umweltfreundlicher Technik zu betreiben. Erdgas ist anderen Brennstoffen vorzuziehen. Ortsfeste offene Feuerstätten in Außenanlagen und in Verbindung mit Außenwänden sind nicht zulässig.

### 2.8.2 Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten

Bei Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt anzuzeigen.

### 2.8.3 Alternative Energiesysteme

Windkraftanlagen sind nicht zulässig. Alternative Wärmeengewinnungssysteme (Solaranlagen) und Photovoltaik-Anlagen sind erwünscht, soweit die behördliche Erlaubnis nach anderen Gesetzen und Verordnungen erteilt wird (z.B. wasserrechtliche Erlaubnis bei Wärmepumpen).

Die Anlagen dürfen nicht über die Fassade oder Dachhaut hinausragen und sind diesen anzupassen. Die Anlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).

## 2.8.4 Gewerbegeräuschimmissionen / Lärmkontingente

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche nach aktuell gültigen Vorschriften zulässig sind. Hierzu sind Nachweise mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Nachfolgende Tabelle gibt die Festlegungen aus dem Jahr 2012 wieder. Demnach sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet (k)	Emissionskontingente tags und nachts $L_{EK}$ in dB					
	Wohngebiet „Hummelbühl-Meilergerstell“ Nordwest		Industriegebiet (GI) Nord und Nordost		Dorf Hillohe (MD) Süd	
Teilfläche (i)	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1 / Bauabschnitt I	65	55	65	65	65	65
GE 2 / Bauabschnitt II	65	46	65	60	65	60
GE 3 / Bauabschnitt II	65	47	65	60	65	60
GE 4 / Bauabschnitt III	62	45	65	65	65	65
GE 5 / Bauabschnitt III	63	45	65	65	65	65

Abbildung 1: Emissionskontingente (Stand 26.07.2012)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,k}$  zu ersetzen ist.

Der Nachweis der Einhaltung aktueller Grenzwerte ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

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

## 2.8.5 Geräuschimmissionswerte für Betriebswohnungen

Betriebswohnungen sind auf der Fläche des BAll nicht zulässig.

## 2.8.6 Geruchsmissionen

Aufgrund von Geruchsmissionen infolge der nahe gelegenen Biogasanlage ist in dem Bauabschnitt II in Gebäuden, in denen sich dauerhafte Arbeitsplätze befinden, eine Klimatisierung erforderlich, die die Ansaugluft aus weniger belasteten Bereichen bezieht.

Bei der Gemeinde liegt hierzu ein Gutachten vom TÜV Nord vor. Dieses ist als Mindestmaß zu beachten. Bei Emissionswerten nahe dieser Grenzen, ist ein aktualisiertes Gutachten nach neuesten Erkenntnisse und Auflagen vorzulegen.

### **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Dachform / Dachneigung**

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung für 10-45°. Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung 8-20°.

#### **3.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern Ziegel, Betonsteine und Blecheindeckungen zulässig. Bei der Verwendung von Blech ist auf Kupfer, Zink und Blei aufgrund der Schwermetallauswaschungen zu verzichten. Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen in bunter Einfärbung und reflektierende Beschichtungen oder Materialien. Zulässig sind ziegelrote bis rotbraune Eindeckungen. Flachdächer sind bis auf erforderliche Lichtkuppeln o.a. zu begrünen. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig. Bei Solaranlagen kann die Grünfläche auf den Flachdächern auf ein technisch erforderliches Maß reduziert werden.

#### **3.3 Gestaltung der Baukörper**

Es sind klare und einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte oder Türme zu errichten. Zusammengebaute Baukörper sind in Material, Form und Farbe aufeinander abzustimmen. Fenster und Türformate sind möglichst im stehenden Format (höher als breit) oder mit stehender Unterteilung auszuführen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zulässig.

#### **3.4 Fassaden**

Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten, Holz- und Blechfassaden sind zugelassen. Nicht erlaubt sind spiegelnde glatte Oberflächen. Wintergärten sind zulässig.

#### **3.5 Einfriedungen, Geländemodellierungen**

Zum öffentlichen Straßenraum und den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig:

- senkrechte Stahlgitterzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m über OK Gelände und einem Abstand von 10 cm zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante.
- Hecken aus Laubgehölzen bis 1,80 m Höhe
- aneinandergrenzende Grundstücke dürfen nur einen gemeinsamen Zaun auf der Grenze errichten.

Durchgängige, mauerartige Sockel unter den Zäunen sind nicht zulässig

#### **3.6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die objektbezogen in ihrer Summe 5 m<sup>2</sup> überschreiten bedürfen der Zustimmung der Marktgemeinde.

## 4. HINWEISE

### 4.1 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

### 4.2 Zisternen / Regenwassernutzung

Das Oberflächenwasser ist vor Ort zurückzuhalten. Es wird empfohlen, das Regenwasser der großen Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und zur Bewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Der Überlauf von Zisternen und unbelastetes Niederschlagswasser der Hofflächen darf nicht an das öffentliche Kanalnetz angebunden werden.

### 4.3 Boden- /Baudenkmäler

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-6635-0124 "Siedlung der vorgeschichtlichen Metallzeiten". Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

## INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan nach §13 BauGB mit seinen Festsetzungen für den Bauabschnitt II wurde beschlossen am 15.04.2021.

Markt Lauterhofen

Lauterhofen, den .....

Ludwig Lang, 1. Bürgermeister