

B E B A U U N G S P L A N mit integriertem Grünordnungsplan GE „PROMBACH IV“

Landkreis:
Regierungsbezirk

Freyung Grafenau
Niederbayern

Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut / Markt Röhrnbach“



Markt Perlesreut
Unterer Markt 3, 94157 Perlesreut



Markt Röhrnbach
Rathausplatz 1, 94133 Röhrnbach

Vorentwurf:	05.10.2020
Entwurf:	19.12.2020
Ergänzung:	
Änderung:	09.06.2021
Endausfertigung:	

gjs  **rchitekten PartG mbB**
engel schuster
Architekten Stadtplaner Ingenieure

Marktplatz 5, 94124 Büchlberg
Tel. 08505 86693-0 Fax 86693-10

 **LANDFORMEN**

Büro LANDFORMEN Helga Sammer
Dipl.-Ing. (FH) - Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Waldweg 3, 94566 Riedlhütte
Tel. 08553 6873 Fax 920549

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Gestaltung der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet GE

0.1.1 Gebäude:

Gebäude als länglich rechteckige Baukörper bzw. als zusammengesetzte Rechtecke mit eindeutiger Ausrichtung der Gebäudelängsachse. Baukörper sind zu gliedern.

0.1.2 Wandhöhe:

zul. max. Wandhöhe 8m-10m

Die max. Wandhöhe an der Traufe ist angegeben vom festgelegten Normalnull bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachdeckung

± 0,00 = 436,00-438,50 in Parzelle 9

± 0,00 = 437,50-438,50 in Parzelle 10

Ausschlaggebend für die tatsächlich zulässige Wandhöhe ist der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen innerhalb der jeweiligen Baubeschränkungszone.

Die exakten Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone kann erst anhand der tatsächlichen Gebäudelage und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m über NN ermittelt werden.

0.1.3 Dachform:

D ⇒ geneigte Dächer

FD ⇒ Flachdach, nur begrünt

0.1.4 Dachneigung/ Dachdeckung:

Zulässige Dachneigung 0 - 25°

Geneigte Dächer nur mit Dachdeckung in Metall bzw. Ziegel

Flachdächer sind als begrünzte Dächer auszubilden

Die Dacheindeckung ist innerhalb der Baubeschränkungszone nach DIN 4102 Teil 7 (harte Bedachung) auszuführen.

0.1.5 Außenwände:

Außenwände in Putz-, Holz- bzw. Metallverkleidung. Kunststoff- und Klinkerverkleidung sind unzulässig.

0.2 Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung

0.2.1 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation

0.2.2 Sämtliche PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist nicht zulässig.

Untergeordnete Verkehrsflächen, Kfz-Stellplätze und Fußwege sind daher versickerungsfähig zu befestigen.

Unverschmutztes Wasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung) gesammelt und der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

Die Ableitung der Oberflächen-/ Regenwässer hat über ein Regenrückhaltebecken zu erfolgen. Aus dem Regenrückhaltebecken dürfen bis zu 144l/s in den Bannholzbach abgeleitet werden.

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.3 Stellplätze

- 0.3.1 Nach Art. 47 Abs. 2 BO i.Vm. §20 GaStellV bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs.1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO nach der Anlage zur GaStellV.

0.4 Grünordnung

- 0.4.1 Die planlich festgesetzten Grünflächen an den privaten Grundstücksgrenzen sind als zweireihige Feldhecke gemäß 0.4.7 zu bepflanzen.

Davon ausgenommen sind folgende Flächen:

- 3m-Streifen an der Nord- und Nordostgrenze: Hier können vorhandene Gehölze erhalten bleiben. Die Feldhecke ist nur in den Lücken des vorhandenen Waldrandes zu pflanzen.
- Bereiche der 110 kV-Freileitung: Hier ist ein Mindestabstand der Feldgehölze unter den Leiterseilen von mindestens 2,5m dauerhaft einzuhalten. Eine Bepflanzung mit Bäumen und hochwachsenden Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone ist unzulässig. Dies ist bei der Auswahl der Gehölze zu berücksichtigen. Die maximale Aufwuchshöhe ist im Detail mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

- 0.4.2 Je 400 m² Grundstücksfläche außerhalb der Leitungsschutzzonen ist ein Laubbaum zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

Ferner wird festgesetzt, dass die entstehenden Grundstücksgrenzen innerhalb des Baugebietes beidseits mit 2-reihigen Gehölzhecken gemäß 0.4.7. bepflanzt werden müssen. Sollte ein Interessent beide Bauparzellen erwerben, muss dieser gliedernde Grünzug, etwa in der Mitte, von Nordwest nach Südost gepflanzt werden.

- 0.4.3 Der Anteil von Koniferen und nicht heimischen Gehölzen darf nicht mehr als 10% der Gesamtpflanzfläche betragen.
Als Einzelbäume sind immer Laubbäume zu verwenden.
- 0.4.4 Fensterlose verputzte Außenwände über 100m² Fläche sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- 0.4.5 Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein Streifen mit mind. 2m Breite als Stauraum für die Schneeräumung mit Rasen anzusäen und von sonstiger Bepflanzung mit Ausnahme von Großbäumen freizuhalten.
Grundstückszufahrten sind gestattet.
- 0.4.6 Pkw-Stellflächen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen aus Sträuchern und außerhalb der Leitungsschutzzonen auch mit Bäumen zu gliedern. Hierbei sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. Die maximale Aufwuchshöhe der Gehölze innerhalb der Leitungsschutzzone ist im Detail mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.
Nach jedem vierten Stellplatz ist ein Baum in der Qualität 3xv, mDB, STU 18-20 in einer mind. 10m² großen Pflanzfläche zu pflanzen. Diese Bäume können auf die nach Punkt 0.4.2 festgesetzten Bäume angerechnet werden.

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.4.7 Pflanzschema Hecke – Mindeststückzahl je 100m²:

- 1 Heister, 2xv, 200 – 250
- 45 Sträucher, 3 - 5 TR, 60 – 100
- Abstand der Gehölze voneinander: 1,0-2,0m

0.4.8 Für die Gewerbegebietseingrünung, für die Hecke zwischen den Parzellen und bei der Baumpflanzung innerhalb des Gewerbegebietes sind autochthone, einheimische Gehölze zu verwenden.

Bei den zu pflanzenden Großbäumen sind außerhalb der Leitungsschutzzone Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu verwenden. Die Baumfallzone in Richtung Freileitungen ist bei der Baumpflanzung zu berücksichtigen.

Als mittelgroße Bäume und höhere Strauchgehölze sind folgende Arten zu verwenden:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| - <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| - <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| - <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriff. Weißdorn |
| - <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| - <i>Prunus padus</i> | Trauben-Kirsche |
| - <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| - <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| - <i>Sambus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| - <i>Sambus racemosa</i> | Trauben-Holunder |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |

Die Baumfallzone in Richtung Freileitungen ist bei der Baumpflanzung zu berücksichtigen.

Als niedrige Sträucher unter den Leiterseilen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

0.4.9 Für Bauvorhaben sind im Rahmen der Eingabeplanung qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vom Bauherrn vorzulegen, die zum Inhalt der Baugenehmigung gemacht werden.

0.4.10 Zuordnung der Ausgleichsfläche und zeitliche Vorgaben

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird als Teil der externen Ausgleichsfläche des Grundstücks mit der amtlichen Flur-Nr. 431, Gemarkung Waldenreut dem Bebauungsplan zugeordnet. Sie liegt im Marktgemeindebereich Perlesreut östlich von Unteranschiessing.

Durch die bereits vorliegende Planung können insgesamt ca. 23.200m² Ausgleichsflächen wie folgt nachgewiesen werden:

- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| - Ausgleichsfläche A 1 | ca. 1.542m ² |
| - Ausgleichsfläche A 2 | ca. 1.175m ² |
| - Ausgleichsfläche A 3 | ca. 13.344m ² |
| - Ausgleichsfläche A 4 | ca. 3.087m ² |
| - Ausgleichsfläche A 5 | ca. 4.052m ² |
| Gesamt: | <u>ca. 23.200m²</u> |

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GE „Prombach III“ wurde ein Teilbereich der Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 10.975m² zugeordnet.

Dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GE „Prombach IV“ wird gemäß der Ausgleichsflächenberechnung im Umweltbericht, Ziffer 4 ein Teil der Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 7.737m² zugeordnet.

Dies bedeutet, dass bei Realisierung sämtlicher Ausgleichsflächen der Kompensationsbedarf für beide Bebauungspläne abgedeckt werden kann.

Der Überschuss von ca. 4.488m² Ausgleichsfläche kann als Ausgleich für weitere Bauleitverfahren verwendet werden.

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen und die folgenden Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen, anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

0.4.11 Ziele und Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Der Plan „Festsetzung der Ausgleichsflächen“ vom 24.04.2012 aus dem Umweltbericht des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan GE „Prombach III“ als Anlage 3 hat auch Gültigkeit für den vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GE „Prombach IV“.

Die folgenden textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GE „Prombach III“ sind auch Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan GE „Prombach IV“.

Ausgleichsfläche A 1

Lage: Flur-Nr. 431, Gemarkung Waldenreut, Teilfläche im Nordosten unter der Stromfreileitung
Gesamtgröße ca. 1.542 qm

Bestand: intensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziel: extensiv gepflegte Magerwiese

Maßnahmen:

- Vorbereiten der Fläche mit einer Scheibenegge
- Mähgutübertragung
- in den ersten 5 Jahren 3-4 Mähgänge pro Jahr
- ab dem 6. Jahr nur 1-2 Schnitte ab dem 1. Juli
- Entnahme des Mähguts aus der Fläche

Flächengröße: ca. 1.542 qm

Anerkennungsfaktor: 1.0

Ausgleichsfläche A 1: ca. 1.542 qm

Ausgleichsfläche A 2

Lage: Flur-Nr. 431, Gemarkung Waldenreut, Teilfläche im Nordwesten, dem bestehenden Feldgehölz südlich vorgelagert

Gesamtgröße: ca. 1.175 qm

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bestand: intensiv genutztes Grünland
 Entwicklungsziel: extensiv gepflegte Magerwiese
 Maßnahmen:

- Vorbereiten der Fläche mit einer Scheibenegge
- Mähgutübertragung
- in den ersten 5 Jahren 3-4 Mähgänge pro Jahr
- ab dem 6. Jahr nur 1-2 Schnitte ab dem 1. Juli
- Entnahme des Mähguts aus der Fläche
- vereinzelte Eichen- und Hainbuchensämlinge erhalten

Flächengröße: ca. 1.175 qm
 Anerkennungsfaktor: 1.0
Ausgleichsfläche A 2: ca. 1.175 qm

Ausgleichsfläche A 3

Lage: Flur-Nr. 431, Gemarkung Waldenreut, mittige Teilfläche im schwächer geneigten Bereich
 Gesamtgröße: ca. 8.896 qm

Bestand: intensiv genutztes Grünland
 Entwicklungsziel: Streuobstwiese extensiv gepflegt
 Maßnahmen:

- Neupflanzung von Obstbäumen, Hochstamm, STU 12-14 cm, Sortenauswahl in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ca. 50 Stück Abstand in der Reihe 12 m, Abstand der Reihen 15 m
- in den ersten 5 Jahren 3-4 Mähgänge pro Jahr
- ab dem 6. Jahr nur 1-2 Schnitte ab dem 1. Juli
- Entnahme des Mähguts aus der Fläche
- keine Düngung der Fläche
- geeignete Fraßschutzmaßnahmen sind durchzuführen
- Schnitt- und Pflegemaßnahmen an den Obstbäumen sind mind. 1x jährlich durchzuführen

Flächengröße: ca. 8.896 qm
 Anerkennungsfaktor: 1.5
Ausgleichsfläche A 3: ca. 13.344 qm

Ausgleichsfläche A 4

Lage: Flur-Nr. 431, Gemarkung Waldenreut, 10m breite Teilfläche entlang der Westgrenze
 Gesamtgröße: ca. 2.058 qm

Bestand: intensiv genutztes Grünland
 Entwicklungsziel: Feldhecke in einer Breite von ca. 10 und Länge von ca. 210 m entlang der Grundstücksgrenze als Trittstein im Biotopverbund und Bienennährgehölz
 Maßnahmen:

- Anpflanzen einer Feldhecke in einer Breite von ca. 10 m

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Anpflanzen von Sträuchern, vSTR, 60-100, 3TR
- Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m
- 20 Heister, 200-250 oder Hochstamm, 2xv, STU 10-12
- 2 Hochstamm-Eichen, 3xv, STU 14-16
- Empfehlung von Pflanzenarten:
 - Stiel-Eiche, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Kornelkirsche als Bienennährgehölz, Hasel, Weißdorn, Gemeiner Liguster, Schlehe, Sal-Weide, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Schwarzer Holunder, Brombeere, Himbeere
- es ist autochtones einheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden
- die Hecke ist vor Wildverbiss zu schützen
- die Lücken in der Hecke sind 1 x pro Jahr ab dem 1. Juli zu mähen

Flächengröße: ca. 2.058 qm
 Anerkennungsfaktor: 1.5
Ausgleichsfläche A 4: ca. 3.087 qm

Ausgleichsfläche A 5

Lage: Flur-Nr. 431, Gemarkung Waldenreut, mittige Teilfläche im Süden, stark geneigt
 Gesamtgröße: ca. 8.104 qm

Bestand: extensiv genutztes Grünland
 Entwicklungsziel: Bestandserhalt und Strukturverbesserung
 Maßnahmen:

- 1-2 Schnitte pro Jahr ab dem 1. Juli
- Entnahme des Mähguts aus der Fläche
- keine Düngung der Fläche
- Anlage von Lesesteinhaufen in einer Größe von ca. 1 x 1 x 0.5 m
- Anlage von Reisighaufen aus Schnittgut umliegender Bestände in einer Größe von ca. 3 x 3 x 0.5 m
- Aufschichten von Holzstapel mit Material aus umliegenden Gehölzbeständen, die Stapel sollen auf der Fläche verrotten, Größe ca. 2 x 1 x 0.5 m
- mind. jeweils 3 der vorgenannten Kleinstrukturen sind in der Fläche zu verwirklichen, um Lebensräume für die Kreuzotter zu schaffen
- sich durch Sukzession entwickelnde Sträucher/Strauchgruppen sind vereinzelt in der Fläche zu belassen

Flächengröße: ca. 8.104 qm
 Anerkennungsfaktor: 0.5
Ausgleichsfläche A 5: ca. 4.052 qm

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird zusätzlich festgesetzt:
 Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf allen Ausgleichsflächen zu verzichten.

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 wird zusätzlich festgesetzt:

Die Mähgutübertragung ist unter fachlicher Begleitung, in Absprache mit der Naturschutzbehörde bezüglich Auswahl der Spenderfläche und Aufbringzeitpunkt des Mähguts durchzuführen.

Nach fünf Jahren Grünland-, bzw. Magerrasenpflege ist im Rahmen einer Begehung mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob eine ausreichende Aushagerung der Flächen bereits stattgefunden hat und die Anzahl der Mähgänge pro Vegetationsperiode ab dem sechsten Pflegejahr reduziert werden kann.

0.5 Lärmschutz

0.5.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, noch nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr, nicht überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]		
Emissionsbezugsfläche S_{EK} = Grundstücksfläche	Tagzeit	Nachtzeit
GE 3 -Teilfläche- ($S_{EK} \sim 3.195 \text{ m}^2$)	69	58
GE 4 -Teilfläche- ($S_{EK} \sim 19.345 \text{ m}^2$)	69	58

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = vollständige Grundstücksfläche

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist – mit Ausnahme der Regelung zur "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet - nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



0.5.2 Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"

Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern wird ausgeschlossen.

0.5.3 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens ist ein **schalltechnisches Gutachten** vorzulegen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb gewerblich genutzter/ nutzbarer Gebiete, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche 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

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(i.d.R.: TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

0.6 Außenanlagen

0.6.1 Böschungen

eine maximale Böschungshöhe von 3 m wird festgesetzt und ist einzuhalten. In begründeten Einzelfällen (z.B. vorab Straßenerschließung) ist mit Bermen zu arbeiten. Die Gesamthöhe bei der Anwendung von Bermen darf 5 Meter nicht überschreiten.

0.6.2 Einfriedungen

Maschendraht- oder Industriezäune
maximal 2m hoch, Bodenfreiheit mind. 15 cm
Mauern als Einfriedungen werden nicht erlaubt.

0.6.3 Stützmauern

maximal 1,5 m hoch und Flächen vor sichtbaren Mauern bepflanzt

0.7 Werbeanlagen

0.7.1 Werbeanlagen sind an den Außenwandflächen zulässig.

0.7.2 Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.

0.7.3 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 6,5 m über natürlichem Gelände und bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig.
Diese freistehenden Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch im Bereich außerhalb der Baugrenzen zulässig.

0.7.4 Werbeanlagen innerhalb der Leitungsschutzzonen müssen mit Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden

0.8 Genehmigungsfreistellung

0.8.1 Das Genehmigungsfreistellungsverfahren für bauliche Anlagen wird gem. Art 58 Abs. 1 Satz 2 i.V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen.

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9 Beleuchtung

- 0.9.1 Die Beleuchtungsanlagen sind nach dem Stand der Beleuchtungstechnik zu errichten und zu betreiben:
- 0.9.1.a Die Beleuchtung ist nur auf die gewünschten Flächen zu beschränken. Dabei ist durch Auswahl geeigneter Leuchten sicherzustellen, dass das Licht möglichst nur auf das zu beleuchtende Objekt begrenzt ist und wenig in die Umgebung abstrahlt.
- 0.9.1.b Der Standort, die Lichtpunkthöhe und der Neigungswinkel der Leuchten müssen ggf. durch Anbringung von Abschirmblenden geeignet sein, dass eine direkte Einsicht auf die Strahlungsquelle vermieden wird.
- 0.9.2 Die Einhaltung folgender Anhaltswerte muss sichergestellt sein:
- 0.9.2.a Eine Vertikal-Beleuchtungsstärke
- in Gewerbegebieten (GE): von 6 bis 22 Uhr von 15 lx; von 22 bis 6 Uhr von 5 lx
 - in Dorfgebieten: von 6 bis 22 Uhr von 5 lx; von 22 bis 6 Uhr von 1 lx
- 0.9.2.b Eine Leuchtdichte nach der Berechnungsformel $L_{max} = k\sqrt{L_u/\Omega_s}$ zu k Werten
- in Gewerbegebieten (GE): von 22 bis 6 Uhr $k = 160$
 - in Dorfgebieten: von 6 bis 20 Uhr und von 20 bis 22 Uhr $k = 160$; von 22 bis 6 Uhr $k = 32$
- L_u ist die maßgebende Umgebungsleuchtdichte in cd/m^2 , Ω_s ist der Raumwinkel der vom Immissionsort gesehenen Blendlichtquelle in sr.
- 0.9.3 Die nächtliche Beleuchtung des GE ist in einer die Insektenwelt schonenden Ausführung zu installieren. Die Verwendung von LED-Leuchten wird festgesetzt.

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.10 Oberirdische Versorgungsleitungen: 110 kV Leitung

0.10.1 110-kV-Ltg. Perlesreut – Freyung, Ltg-Nr. 045:

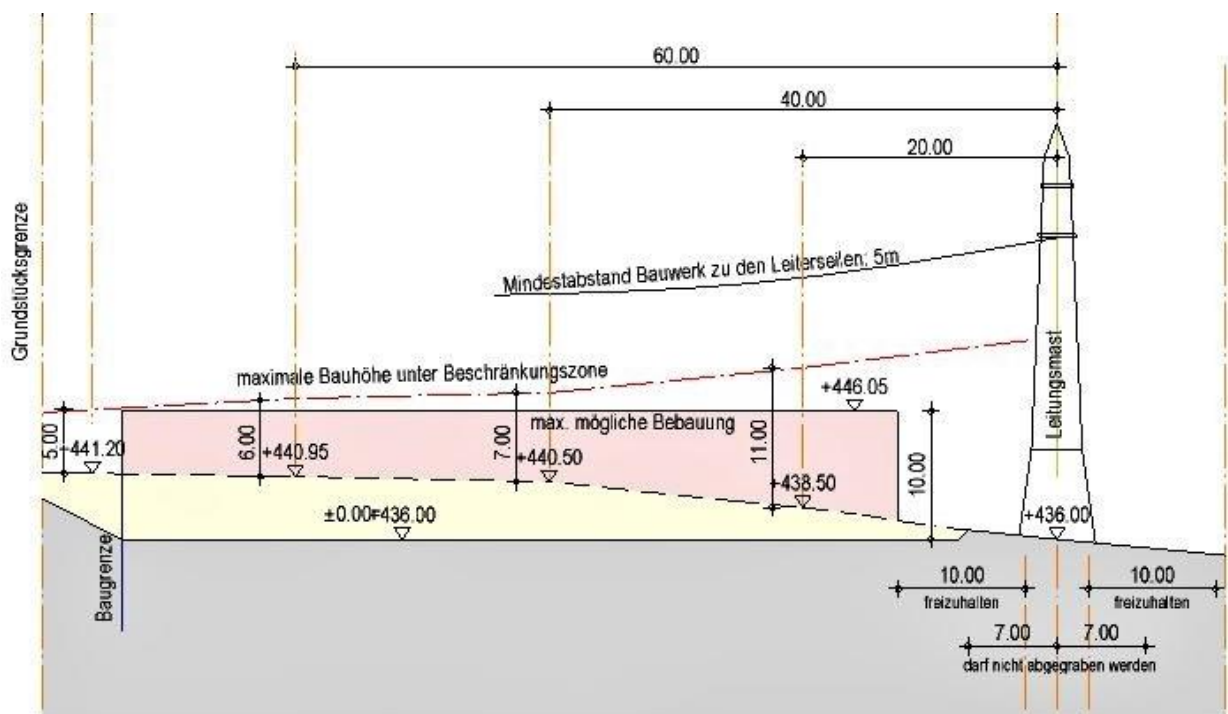
Die Leitungsschutzzone der gesamten Freileitung beträgt jeweils links und rechts der Leitungsachse 27,50m. (Siehe hierzu im Lageplan rot gestrichelte Linie)

Die Baubeschränkungszone vom Umspannwerk Perlesreut Feld 176 (Parzelle 9) bis zum Mast1 beträgt 14,00m, jeweils links und rechts der Leitungsachse.

Die Baubeschränkungszone vom Umspannwerk Perlesreut Feld 177 bis zum Mast1 beträgt 15,00m, jeweils links und rechts der Leitungsachse.

Die Baubeschränkungszone vom Mast 1 bis zur markierten Stelle im Lageplan (60,00 m vom Mast 1 entfernt) beträgt 21,00m.

Achtung: nach der markierten Stelle im Plan (60,00m) muss die Baubeschränkungszone neu berechnet werden.



Systemschnitt unter 110-kV-Freileitung Perlesreut – Freyung, Ltg. Nr. 045

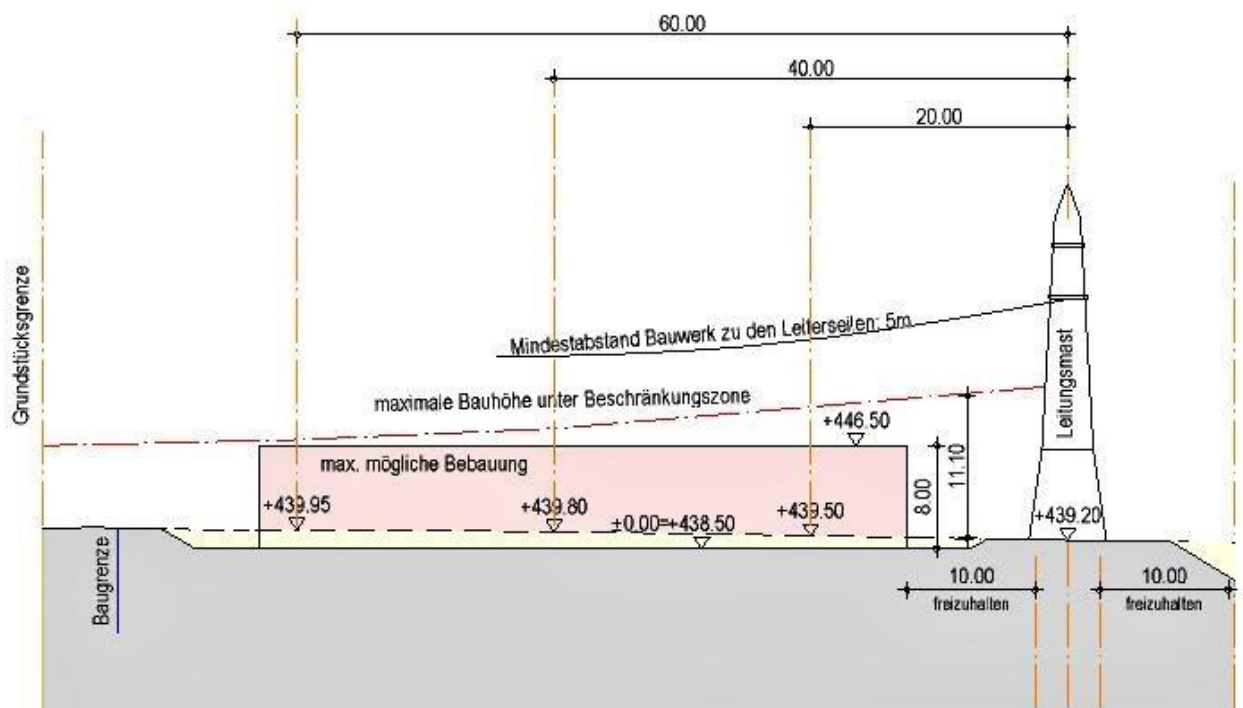
A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.10.2 110-kV-Ltg. Perlesreut-Hauzenberg, Ltg.-Nr. 046:

Die Leitungsschutzzone der gesamten Freileitung beträgt jeweils links und rechts der Leitungsachse 27,50m. (Siehe hierzu im Lageplan rot gestrichelte Linie)

Die Baubeschränkungszone vom Umspannwerk Perlesreut Feld 157 (Parzelle 9) bis zum Mast1 beträgt 15,00m, jeweils links und rechts der Leitungsachse.

Die Baubeschränkungszone vom Mast 1 bis zum Austritt aus dem Geltungsbereich des BB-Planes beträgt 22,00m



Systemschnitt 110-kV-Freileitung Perlesreut – Hauzenberg, Ltg. Nr. 046

- 0.10.3 Die Bauakten der Ausführungsplanung, mit Angabe der Ebene ± 0.00 über NN, sind der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen
- 0.10.4 Innerhalb der Leitungsschutzzone sind alle Bau- und sonstigen Maßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.
- 0.10.5 Die Masttraversen dürfen nicht unterbaut werden.
- 0.10.6 Im Radius von 20,0 m um den Mast sind die Auflagen des Merkblattes "Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" einzuhalten.
- 0.10.7 Gemäß DIN EN 50341-1, sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:
Verkehrsflächen: 7,00m, Gelände: 6,00m, Bauwerke: 5,00m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer: 11,00m, Sportflächen: 8,00m, Zäune usw.: 3,00m, Bepflanzung: 2,50m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchgang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

A1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.10.8 Sollte zum Errichten des Gebäudes eine Freischaltung der Hochspannungsleitung erforderlich sein, kann dies jeweils nur einseitig erfolgen und ist ca. 4 Wochen vorher bei der Bayernwerk Netz GmbH zu beantragen. Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.
- 0.10.9 Um statische Aufladungen zu vermeiden, sollten großflächige Metallteile von Geräten und Metalldächer untereinander leitend verbunden und entsprechend geerdet werden.

0.11 Unterirdische Versorgungsleitungen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

0.11.1 Fernmeldekabel EC 011528-01

Innerhalb des angegebenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft das Fernmeldekabel EC 011528-01. Die Schutzzone des Kabels beträgt jeweils 1,00 m beiderseits der Trasse. Maßgeblich sind der tatsächliche Bestand und Verlauf des Kabels in der Natur.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich des Kabels (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

Sollte eine Ortung des Kabels erforderlich sein, sollte mindestens vier Wochen vor Beginn von Arbeiten mit dem Service Kommunikationstechnik Oberpfalz, Obagstraße 4, 93142 Maxhütte-Haidhof, Tel.: 09471-329-513, E-Mail: ENE-Bamberg-TIB-Sparten-O@eon-energie.com, Kontakt aufgenommen werden.

Sofern Maßnahmen zur Sicherung oder Umlegung des Kabels erforderlich werden, sind diese rechtzeitig mit Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

0.12 Brandschutz

- 0.12.1 Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten
- 0.12.2 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.
- 0.12.3 Die Löschwassergroundversorgung ist für das „GE Prombach IV“ gesichert; eine Löschwasserristerne mit einem Nutzvolumen von 300m³ ist vorhanden. Diese kann im Umkreis von 300m zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

B1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach Planzeichenverordnung (nur Nr. 1 – 15).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.3.1

GE

Gewerbegebiet
nach § 8 und § 1 Abs. 5 BauNVO.

Zulässig sind Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO.
Nicht zulässig sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sowie Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

In den nicht bebauten Bereichen sind keine emissionsbedeutsamen Arbeiten und Tätigkeiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1

Geschoßflächenzahl GFZ

2.0

Max. zulässige Geschoßflächenzahl
lt. Definition § 20 BauNVO

2.5

Grundflächenzahl GRZ

0,8

Max. zulässige Grundflächenzahl
lt. Definition § 19 BauNVO.

2.7

Zahl der oberirdischen Geschosse

E + 1

Max. zulässig 2 oberirdische Geschosse lt. Definition Art. 2, Abs. 7 BayBO.

2.8

Höhe der baulichen Anlagen

WH 8m-10m

Max. zulässige Wandhöhe in Meter über Normalnull.

B1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5  Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 NR. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Straßenverkehrsflächen

6.2  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Flächen besonderer Zweckbestimmung

6.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.4  Ein- und Ausfahrtsbereiche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 bestehende oberirdische 110 KV Leitung

 bestehende unterirdisches Fernmeldekabel


9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Private Grünfläche




13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

B1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

15. Sonstige Planzeichen

- 15.6  Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen
- 15.8  Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.
- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.





16. Sonstige weitere Planzeichen

16.1 Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	1	Zahl der oberirdischen Geschosse und Höhe baulicher Anlagen	2
Grundflächenzahl (GRZ)	3	Geschossflächenzahl (GFZ)	4
Bauweise (o / g / a)	5	Dachform/- Neigung (SD, FD, PD, WD, ZD, D)	6

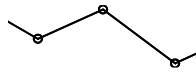
- 1) Art der baulichen Nutzung nach §§ 1-11 BauNVO z.B. GE
- 2) Zahl der oberirdischen Geschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 bs. 7 BayBO z.B. II
Höhe baulicher Anlagen als max. zul. Wandhöhe auf Talseite des jeweiligen Baukörpers nach Art. 6 Abs. 4 BayBO z.B. 8m
- 3) Grundflächenzahl nach §§16 und 19 BauNVO als Höchstmaß z.B. 0,35
- 4) Geschossflächenzahl nach §§ 16 und 20 BauNVO als Höchstmaß z.B. 0,8
- 5) Bauweise nach § 22 BauNVO z.B. offen, geschlossen, abweichend
- 6) Dachform z.B. Satteldach / Dachneigung z.B. 15 – 35 °
D: entspricht allgemein geneigte Dächer

B1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 16.2  Umgrenzung von Flächen innerhalb derer besondere Auflagen einzuhalten sind.
- 16.3  Kennzeichnung der Emissionskontingente L_{EK} mit Umgrenzung der zugehörigen Emissionsbezugsfläche S_{EK} lt. schalltechnischem Gutachten (vom 02.02.2010)
- 16.4  Umgrenzung der Leitungsschutzzone der 110-kV Freileitungen
- 16.5  Umgrenzung der Schutzzone des Fernmeldekabels

B2. PLANLICHE HINWEISE

P 01



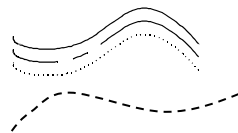
Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

P 02

2361/1

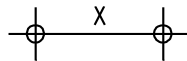
Flurstücksnummern

P 03



Höhenlinien

P 04



Maßangabe

P 05



Bestand (amtl. Vermessung)

P 06

Parzelle (1)

Bauplatznummerierung/ Parzellennummer

B3. TEXTLICHE HINWEISE

- T 01 Als Planunterlage diene der Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte in digitaler Form (Geodaten) des Vermessungsamtes mit Stand 2020. Nach Hinweis des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet – keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
- T 02 Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen – eine Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke ist nur bedingt möglich. Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.
- T 03 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- T 04 Denkmalschutz:
Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde finden, sind diese umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- T 05 Gebäude/ Wasserversorgungsanlage:
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- T 06 Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen:
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- T 07 Baugrund: Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.
- T08 Lärmschutz:
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV die **Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet** werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend der geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (i.d.R.: TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.
- T 09 Bei Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe über NN) darzustellen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

C1. Verfahrensvermerke

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 1-4 sowie §8ff, und §30 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S.1728), die Baunutzungsverordnung §§ 1,8,12-23 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Zweckverband hat in der Sitzung vom 21.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Prombach IV“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2020 hat in der Zeit vom 27.10.2020 bis 27.11.2020 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2020 hat in der Zeit vom 27.10.2020 bis 27.11.2020 stattgefunden.

4. Billigung des Entwurfs

Die Verbandsversammlung hat den Entwurf in der Fassung vom 05.10.2020- in der, unter Berücksichtigung der Beschlussfassung und die Abwägungen, überarbeiteten Fassung – in der Sitzung am 11.12.2020 gebilligt.

Der Entwurf in der Fassung vom 19.12.2020, unter Berücksichtigung der Beschlussfassung und der Abwägung überarbeiteten Fassung, wurde in der Sitzung am 09.06.2021 gebilligt und es wurde festgelegt, eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2021 bis 30.04.2021 beteiligt.

C1. Verfahrensvermerke

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausgelegt.

7. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.

8. Öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

9. Satzungsbeschluss

Der Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut/ Markt Röhrnbach“ hat mit Beschluss der Versammlung vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

9. Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan des Zweckverbands „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut/ Markt Röhrnbach“

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan (die Änderung, Ergänzung des Bebauungsplans) in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beim Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut/ Markt Röhrnbach“ einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

C1. Verfahrensvermerke

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

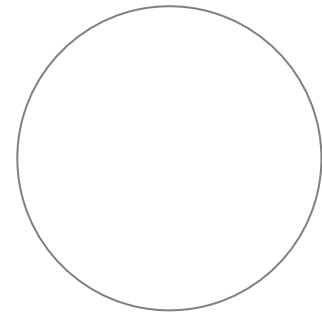
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut/ Markt Röhrnbach“ geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Perlesreut, den

Zweckverband „Gewerbepark Prombach
Markt Perlesreut/ Markt Röhrnbach“



Leonhard Meier, Verbandsvorsitz