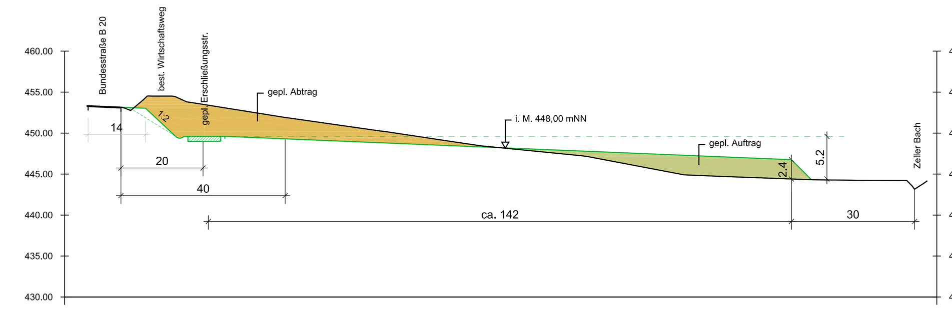
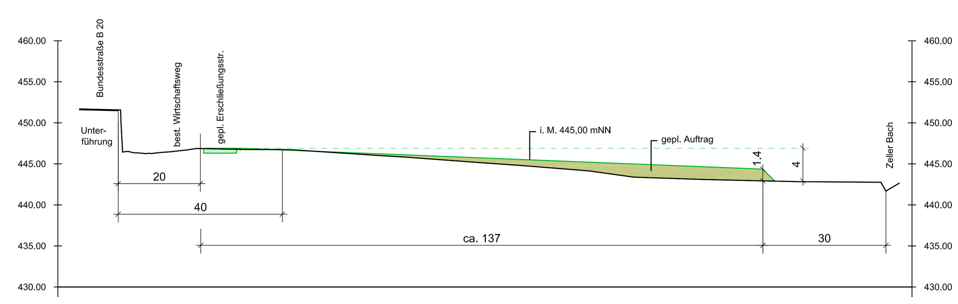
Geländeschnitt 1 (M= 1:1.000/500)



Geländeschnitt 2 (M= 1:1.000/500)



Festsetzungen zum Bebauungsplan ' Gewerbegebiet an der B 20 '

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert mit Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 558) geändert mit Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 01.03.2010
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.12.2005

A. Planzeichen als Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

20,0 40,0 — Grenze der Anbauverbotszone (20 m) zur Bundesstraße (B 20). Bebauung ist in diesem Bereich unzulässig. Grenze der Anbaubeschränkungszone (40 m) zur Bundsstraße (B 20). Bebauung ist zulässig, bedarf jedoch der vorherigen Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

1 8,0 1 — Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Angabe der Ausbaubreite in Metern

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10 50 — Freizuhaltende Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Die Größen der Sichtfelder sind entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1) Ausgabe 1988 auszuführen. In diesen Sichtflächen ist jede Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahnoberkante unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Graben für Straßenentwässerung

Schalltechnische Gliederung mit unterschiedlichen richtungsabhängigen Emissionskontingenten (GE1 - GE3)

Abgrenzung zwischen zulässigen/unzulässigen Flächen für Wohnnutzungen gemäß Festsetzungen Straßenverkehrslärm/Schallschutz

Transformatorenstation

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl 0,8 (§ 19 BauNVO)

GFZ — max. zulässige Geschossflächenzahl 1,6 (§ 20 BauNVO)

Erklärung der Nutzungsschablone:

(1)	(4)
(2)	(5)
(3)	(6)

(1) Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO z. B. GE
(2) Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl z. B. 0,8
(3) Bauweise z. B. O (offene Bauweise)
(4) Maß der baulichen Nutzung. Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
(5) Maß der baulichen Nutzung - Geschoßflächenzahl z. B. 1,6
(6) maximale Wandhöhe (traufseitig) z. B. 12,0 m

B. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung; Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Bau NVO

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen unzulässig. Erforderliche Wohnungen sind nur im Zuge einer Befreiung möglich.

Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:

a) Betriebe und Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der jeweils gültigen Fassung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze; Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

c) Einzelhandelsbetriebe, Diskotheken, Vergnügungsstätten, Schank- u. Speisewirtschaften.

Wandhöhe — max. Höhen nach Nutzungsschablone (6) für alle Gebäude mit Ausnahme von freistehenden Wohngebäuden. Für freistehende Wohngebäude gilt eine max. Wandhöhe von 7,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen bzw. der modellierten Geländeoberfläche (siehe Geländeschnitte 1 u. 2) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Abstandsflächen — Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten.

Versorgungsmedien — Die Versorgungsmedien sind unterirdisch auszuführen.

Untergrund- und Grundwasserverhältnisse — Untergrund- und Grundwasserverhältnisse sind eigenverantwortlich zu erkunden. Wenn temporär (z. B. Bauwasserhaltung) oder dauerhaft in die Grundwasserverhältnisse eingegriffen wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Grundwasser und Hang- und Schichtwasser darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Tagwasser — Das Niederschlagswasser, das von Flächen außerhalb des Baugebietes zufließt, muss bei der Erschließung des Baugebietes mit berücksichtigt werden.

Flächen für die Wasserversorgung — Das gesamte Gewerbegebiet ist an die zentrale Wasserversorgung des ZWOK anzuschliesen. Das Trinkwasser darf nur aus der öffentlichen Versorgung entnommen werden.

Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser — Haus- und Betriebsabwasser sind an die zentrale Abwasseranlage der Gde.Falkenberg anzuschließen. Die Abwässer dürfen nicht chemisch verunreinigt sein.

Oberflächenwasser (Straßenentwässerung) — Das anfallende Niederschlagswasser aus Straßenflächen ist breitflächig zu versickern oder in den Zeller Bach einzuleiten.

Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) — Das anfallende Niederschlagswasser von Hof-, Fahr- und Dachflächen ist nach den Vorgaben des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" flächenmäßig mit entsprechender Rückhaltung zu versickern bzw. in den Zeller Bach einzuleiten.
Ferner sind noch einzuhalten das DWA-Merkblatt 153 sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW Frei V) mit den dazugehörigen techn. Regeln TRENGW.

Oberflächenversiegelung — Um die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser möglichst wenig einzuschränken, ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Flächen sind soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten.

Stellplätze — Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Dachdeckung — Unbeschichtete Blecheindeckungen sind unzulässig.

Staubemissionen — Gas- u. staubförmige Emissionen sind dem Stand der Technik entsprechend nach VDI-Richtlinien, DIN-Normen, und Techn. Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zu minimieren.

Werbeanlagen — Werbeanlagen dürfen nur an den Betriebsgebäuden angebracht werden. Soweit sie von der B 20 aus sichtbar sind, dürfen sie nur den Firmennamen in unaufdringlicher Farbgebung und in üblicher Größe enthalten.

Lärmschutz/ Schallschutz — Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für drei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6^{00} und 22^{00} Uhr noch nachts zwischen 22^{00} und 6^{00} Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]				
Abstrahlrichtung	AR Nord		AR Süd+West	
Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1 (S_{EK} ~ 13.970 m²)	68	58	64	49
GE 2 (S_{EK} ~ 15.395 m²)	68	58	62	47
GE 3 (S_{EK} ~ 18.880 m²)	68	58	60	45

S_{EK}: .... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

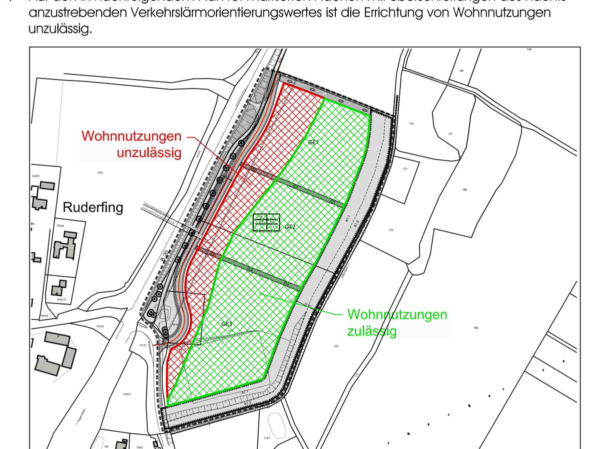
Definition der Abstrahlrichtungen:

AR Nord: .... Maßgebliche Immissionsorte in den Ortschaften Eggerding und Geiersberg mit der Schutzbedürftigkeit eines Dorfgebiets
AR Süd: .... Maßgebliche Immissionsorte an der Eggenfeldener Straße in Falkenberg mit der Schutzbedürftigkeit eines Dorfgebiets
AR West: .... Maßgebliche Immissionsorte in der Ortschaft Ruderfing mit der Schutzbedürftigkeit eines Dorf-/Mischgebiets

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.
Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"
Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

Straßenverkehrslärm, Festsetzung zum Schallschutz — Auf den in nachfolgendem Plan rot markierten Flächen mit Überschreitungen des nachts anzustrebenden Verkehrslärmorientierungswertes ist die Errichtung von Wohnnutzungen unzulässig.



C. Weitere Festsetzungen

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

Neupflanzung einer Landschaftshecke (Pflanzfläche P1, öffentliche Grünfläche)

Neupflanzung einer nicht lageverbindlichen Hecke (private Grünfläche)

öffentliche Grünfläche

Lageverbindliche Baumpflanzung (Mindestabstand zur B 20 gem. den "Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesystemen - RPS 2009") Eine Standortverschiebung wegen erforderlicher Zufahrten ist erlaubt.

Zu erhaltende Einzelgehölze

Realisierung der Festsetzungen, Eingriffszuordnung

Die gekennzeichneten Flächen der Grünordnung bzw. zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft (vgl. § 15 BNatSchG) sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der tatsächlichen baulichen Nutzung der Baugrundstücke anteilig zu realisieren.
Die Zuordnung des Eingriffes durch die öffentliche Erschließung erfolgt auf der Ausgleichsfläche A1.1 (Fl.Nr. 1617, 421 qm). Die Zuordnung des Eingriffes durch die zulässige Grundfläche (Verteilungsmaßstab) erfolgt auf den restlichen Ausgleichsflächen im Verhältnis 100 : 34,3 (je 100 qm Grundfläche als Eingriff sind 34,3 qm Ausgleichsfläche auf den Flächen A1.1 und A1.2 herzustellen).

Mindestpflanzqualität, Herkunft, Negativliste Gehölze

Alle zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) Klasse „A" entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen bzw. Qualitäten der in der Pflanzenverwendungsliste genannten Gehölzarten werden wie folgt festgesetzt.

Baum I. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm
Baum II. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm oder als Heister 150 – 200 cm
Heister: 2x verpflanzt, 100 – 150 cm
Strauch: 3-triebig, 60 – 100 cm

Die Pflanzungen sind nach DIN 18916 fachgerecht anzulegen und (nach DIN 18919) dauerhaft zu erhalten. Auftretende Ausfälle sind gleichartig bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Herkunftsnachweis*: Für alle grünordnerischen Festsetzungen ist vordringlich (soweit nicht anders bestimmt und unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit) autochthones Pflanzgut (von naturraumtypischen Wildbeständen abstammende Arten – Herkunftsregion „H" Molassehügelland) zu verwenden. Es sind Herkünfte aus dem Gemeindegebiet Falkenberg anzustreben. Bei der Mähgutübertragung ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über die Spenderflächen, die Verfügbarkeit und den Zeitpunkt der Übertragung erforderlich. Bei Gehölzarten, die weitgehend an Flusstäler gebunden sind, müssen die Herkünfte aus den jeweiligen Flusssystemen stammen (hier: Inn) und bei Erlen virenfrei sein. Bei alternativem Bezug von forstlichem Pflanzgut (Waldbaumarten wie z.B. Bergahorn, Hainbuche, Esche) muss die Herkunft ebenfalls aus der genannten Region sichergestellt werden.

Negativliste:
Landschaftsfremde hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen und/oder auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen, Edelfichten, Zypressen, Thujen sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

Grenzabstände

Der Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt bei Sträuchern/Heistern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m. Die gesetzlichen Grenzabstände von 2,0 m für Einzelbäume und Heister sowie 0,5 m für Sträucher sind einzuhalten.

Schutz des Oberboden

Der anstehende Oberboden ist bei Flächeninanspruchnahme nach DIN 18915/3 zur Wiederverwendung zu sichern. Ggf. ist bei Lagerung in Mietenform eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen erforderlich.

Festsetzungen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke

Die Grenzen der einzelnen Bauparzellen sind im Bebauungsplan nicht dargestellt. Erfolgt innerhalb bzw. zwischen den Bauparzellen eine Terrassierung von West nach Ost (in Richtung Zeller Bach) so ist die entstehende Böschung als mindestens 5 m breite private Grünfläche mit freiwachsenden Sträuchern überstellt mit Bäumen I. und II. Ordnung anzulegen. Es dürfen nur Gehölzarten der Pflanzliste verwendet werden. Je 100 qm ist ein Baum I. oder II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Dieser Grünstreifen darf durch notwendige Auf- und Abfahrten unterbrochen werden.

Für Stellflächen und Lagerplätze darf die festgesetzte GRZ von 0,8 nicht überschritten werden d.h. die befestigten Flächen dürfen nicht mehr als 80% des Baugrundstückes betragen. Die restlichen 20% müssen Vegetationsflächen mit Erdanschluss sein. Diese Flächen sind vorzugsweise in West-Ost-Richtung entlang der künftigen inneren Grundstücksgrenze auf jeder Seite zum Nachbargrundstück hin (nach endgültiger Parzellierung) als privater Grünstreifen in Form einer 3 m breiten freiwachsenden Hecke gem. Pflanzliste zu realisieren. Je 100 qm ist ein Baum I. oder II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Sollte zusätzlich eine Terrassierung vorliegen, wird die dortige Bepflanzung entsprechend angerechnet.

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M = 1:500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen, Abgrabungen, die Entwässerung der Dach- und Versiegelungsflächen einschließlich Voreinigung, Regenwasserrückhaltung und Versickerung, die Lage und Gestaltung eventuell erforderlicher Stützmauern sowie die Gestaltung der Freiflächen, das innere Erschließungssystem, einen Stellplatznachweis, die Gestaltung der Stellplätze mit Lage der zu pflanzenden Bäume sowie Lage und Bepflanzung der privaten Grünflächen aufzeigt. Ebenfalls sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten mit Rettungswegen und Aufstellflächen aufzuzeigen.

Zu verwendende Gehölzarten/-sorten

Für festgesetzte Flächen der Grünordnung und innerhalb der Ausgleichsflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Der Herkunftsnachweis (s. oben) ist zu beachten.

Pflanzliste

\+ geeignet für die Uferbepflanzung am Zeller Bach (typische Arten der Bachaue).
++ geeignet für die Verwendung auf Park- und Stellplätzen.

Verw.	Artname wissenschaftlich	Artname deutsch
Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume (Bäume I. Ordnung)		
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
++	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
++	Quercus robur	Stiel-Eiche
++	Quercus petraea	Trauben-Eiche
++	Tilia cordata	Winter-Linde
Auswahlliste zu verwendender mittel- bis kleinkroniger Einzelbäume (Bäume II. Ordnung)		
+	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
	Betula pendula	Hänge-Birke
+	Prunus avium	Vogel-Kirsche
+	Prunus padus	Trauben-Kirsche
++	Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere
Auswahlliste zu verwendender Heister oder Sträucher		
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
+	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
+	Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rosa majalis	Zimt-Rose
	Salix aurita	Öhrchen-Weide
+	Salix caprea	Sal-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzflächen

Heckenanlage (P1)
Die Heckenanlage dient dem Ausgleich für den Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild. Neupflanzung einer mindestens 8 m breiten 3-reihigen Landschaftshecke (versetzte Pflanzreihen) aus heimischen Gehölzarten mit Herkunftsnachweis*. Es gilt die Pflanzliste. Es wird ein Pflanzabstand von 1,5 m und ein Mindestanteil von 20% Bäumen festgesetzt. Die Mindestabstände zu der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sind zu beachten. in den nördlichen zwei Pflanzreihen sind deshalb keine Bäume zu verwenden. Zur Lebensraumergänzung kann auch Astwerk/Reisig eingebracht werden (Stichwort: „Benjes-Hecke"). Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ein Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Der Heckenbereich ist durch einen geeigneten Wildschutzzaun mit einer Mindesthöhe von 1,2 m vor Verbiss zu schützen. Die Einzäunung muss so ausgeführt werden, dass sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger, Niederwild und Amphibien aufweist. Auf einen Bodenabstand von mind. 20 cm ist zu achten. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht gestattet.
An der Nordseite kann zur Erschließung der Ausgleichsflächen A1.1/A1.2 zu Pflegezwecken ein bis zu 3 m breiter nicht versiegelter Grünweg angelegt werden.

Einzelgehölzpflanzungen

Die lageverbindlich festgelegten Bäume (Bäume 1. Ordnung) werden als Stiel-Eichen mit schlanker Wuchsform (Quercus robur; schlanke Sorten \`Fastigiata\` oder ähnlich) festgesetzt. Eine Standortverschiebung wegen erforderlicher Zufahrten ist erlaubt. Ein Herkunftsnachweis ist bei der Sortenverwendung nicht erforderlich.

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen außerhalb der Kompensationsflächen soweit hier nicht über Planzeichen eine Bepflanzung festgesetzt ist, werden als Rasenflächen begründet und gepflegt. Die Neuansaaten von Wiesen- und Rasenflächen sind mit autochthonem Saatgut mit hohem Kräuteranteil vorzunehmen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Notwendige Zufahrten, Stell- oder Lagerflächen bzw. Gehflächen aus Rasengittersteinen sind erlaubt.

Private Grünflächen

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind ergänzend zur Pflanzliste Bodendecker und Ziersträucher zugelassen. Es gelten aber die definierten Einschränkungen der Negativliste.

Ausgleichsflächen und Eingriffszuordnung (§ 15 BNatSchG)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Fläche **A1.1**: Entwicklung einer artenreichen mesophilen Magerwiese
Fläche **A1.2**: Entwicklung einer artenreichen Feucht- und Nasswiese

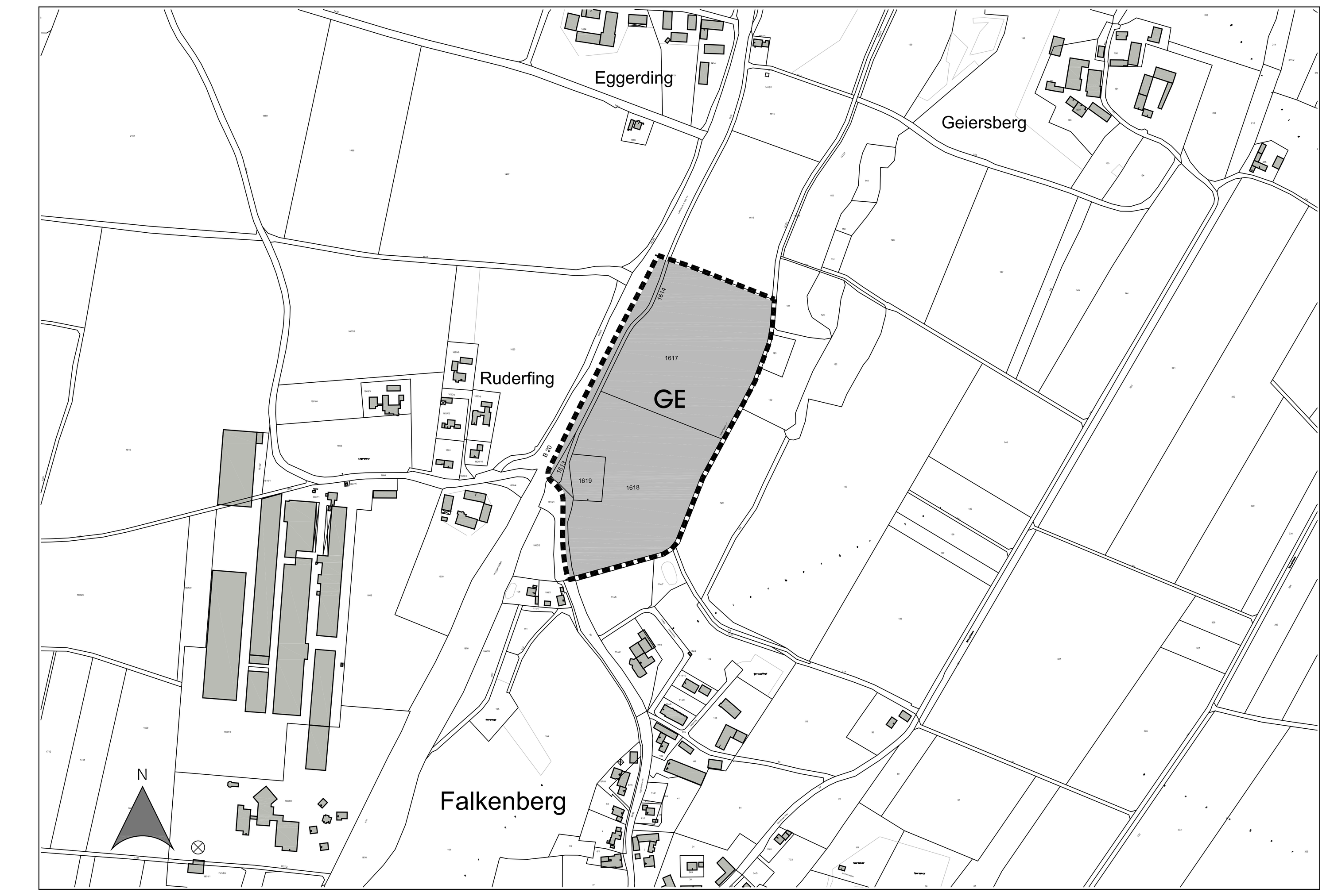
Flächenabgrenzung A1.1 zu A1.2

Ausgleichsflächen

Für die gemäß den Festsetzungen bilanzierten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft werden folgende Flächen und Maßnahmen als Ausgleich festgesetzt:

A1.1	**Teilfläche Fl-Nr. 1617/0 (3530 qm) und Teilfläche Fl-Nr. 1618/0 (5085 qm) Gemarkung Diepoltskirchen, Gemeinde Falkenberg** Maßnahmenbeschreibung: Entwicklung eines artenreichen Magerwiesenbestandes durch Oberbodenabtrag und Aufbringung von autochthonem Mähgut mit Herkunftsnachweis* mit jährlich zweimaliger Mahd. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06., 2. Schnitt ab dem 01.08. Keine aktive Düngung. Landwirtschaftliche Verwertung des Schnittgutes (z.B. Verfütterung) oder ordnungsgemäße Entsorgung. Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ein Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Randlich zur Baugrenze nach Norden bzw. Westen (Böschung) auf 50% der Gesamtlänge truppweise Pflanzung von Gehölzen der Pflanzliste (Pflanzabstand 1,5 m, max. 2-reihige, versetzte Pflanzung). Punktuell auf 10% der Gesamtlänge Einbringung von Biotopbausteinen in Form von Lesesteinhaufen, Kies- und Sandhaufen bzw. Totholz/Astwerk/Baumstubben in besonnter Lage (Südexposition).
A1.2	**Teilfläche Fl-Nr. 1617/0 (2000 qm) und Teilfläche Fl-Nr. 1618/0 (3100 qm) Gemarkung Diepoltskirchen, Gemeinde Falkenberg** Maßnahmenbeschreibung: Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen bzw. bachnaher Hochstaudenfluren durch Nutzungsextensivierung und anfangs zweischürige Wiesennutzung (1. Schnitt vor dem 15. Juni, 2. Schnitt ab dem 15.09.). Punktuell sind im nördlichen Uferbereich des Zeller Baches zusätzlich Ufergehölze einzubringen. Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ein Zeitraum von 10 Jahren erforderlich. Danach einschürige Herbstmahd ab dem 15.09.. Ergänzend auf 10% der Fläche Neuschaffung flacher mähbarer Mulden (max. Tiefe 0,5 m, Mindestgröße 100 qm) und von fünf mind. 1 m tiefer Amphibientümpel mit einer Gesamtgröße von 1500 qm. Die flachen Flutmulden können bei der Herbstmahd mit gemäht werden.

Übersichtslageplan mit Darstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen M. 1: 5.000



D. Planzeichen als Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

1617 — Flurstücksnummern von bestehenden Grundstücken

best. Gebäude mit Hausnummer

445 — Höhenschichtlinie best. Gelände mit Höhenangabe müNN

best. Böschung

best. Straße/Weg

best. Gehölze an der B 20 - Verkehrsbegleitgrün

best. Bachlauf

best. Schmutzwasserkanal

best. Regenwasserkanal

best. Regenwasserkanal wird aufgelassen bzw. verlegt

gepl. neuer Regenwasserkanal

Schnitt 1 — Verlauf Geländeschnitt (z. B. Schnitt 1)

E. Sonstige Hinweise

Kartengrundlage — Amtliches Katasterblatt 1:1000, Vermessungsamt Pfarrkirchen

Maßentnahme — Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Bau- u. Bepflanzungsbeschränkungen in Schutzzonenbereichen der EON Bayern AG — Bei Bau- und Bepflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den Leitungskabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der E.ON Netz GmbH vorzusehen. Außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4), auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen, hingewiesen. Alle Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art in Schutzzonenbereichen sind der E.ON Bayern AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Schutzbereiche bei Niederspannungskabeln der E.ON Bayern AG — Beidseitig je 0,5 m zur Trassenachse

Schutzbereiche bei 20 kV-Kabeln der E.ON Bayern AG — Beidseitig je 0,5 m zur Trassenachse

Sparten — Vor Baubeginn sind für alle Sparten die Bestandspläne einzusehen.

Landwirtschaftliche Immissionen — Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung, müssen die zweitweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Maishäckseln an Wochenenden. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdünger können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen auftreten. Auf Gund der Dauervorbelastung sind diese Einwirkungen als ortsüblich hinzunehmen.

Brand- und Katastrophenschutz — Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein.

Erschließungsvoraussetzungen — Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Altlasten — Altlasten sind der Gemeinde Falkenberg nicht bekannt.

Vermessung und Meldung der Ausgleichsflächen (Meldepflicht) — Die exakte Lage und Größe der im B-Plan dargestellten Ausgleichsflächen muss über eine Vermessung sichergestellt werden. Die Daten der Ausgleichsflächen werden an das „Ökoflächenkataster Bayern" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gemeldet.

Sicherstellung des Pflanzraumes, Größe der Baumgruben
Bäume 1. Ordnung: 200 x 200 x 100 cm
Bäume 2. Ordnung: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 – 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 – 15 cm

Bodendenkmäler, Geotope — Im Bereich des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler oder Geotope bekannt. Ein Vorkommen oberirdisch nicht sichtbarer Bodendenkmäler oder Geotope kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechend sind bei entsprechenden Funden die Richtlinien und Meldepflichten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu beachten.

Aufschüttungen und Abgrabungen — Die Aufschüttungen und Abgrabungen entsprechend der Darstellung in den Geländeschnitten 1 u. 2 sind lediglich als Vorschlag zu verstehen.

Lärmschutz, Schallschutz — In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 2 BauVorl V die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte in den definierten Abstrahlrichtungen, 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 (i.d.R.: TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen überbaubarenFlächen verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

Straßenverkehrslärm, Hinweise zum Schallschutz — Um gesundes Wohnen und ungestörten Schlaf zu gewährleisten, sollten entweder Wohnungsgrundrisse nach Möglichkeit so gestaltet werden, dass alle Außenwandöffnungen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräumen notwendig sind, in den von der Bundesstraße B 20 abgewandten Gebäudeostfassaden zu liegen kommen oder es sollten die betroffenen Aufenthaltsräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen /systemen /anlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel L_{AFeq} 20 dB(A) nicht überschreiten ("Flüsterlüfter") und soll auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Es wird empfohlen, die schalltechnischen Hinweise für die Wohnnutzung auch für ruhebedürftige Arbeits- bzw. Büroräume anzuwenden.

F. Empfehlungen

Sonnenkollketoren und Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sind wünschenswert. Form und Anbringung sind der Gebäudegestaltung anzupassen.

Die zum Anschluss der Häuser erforderlichen Verteilerschränke des Stromversorgers sollen wenn möglich in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.

Eine Begrünung von Gebäudewänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden ist empfehlenswert. Zur Strukturierung und visuellen Auflockerung der Fassaden sowie aus ökologischen Gründen (kleinklimatische Verbesserung, Schaffung zusätzlicher ökologischer Nischen) ist eine Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen sinnvoll. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von <8° sollten eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Die Beleuchtung im Außenbereich soll mit Natriumdampf-Niederdrucklampen ausgeführt werden. Diese sind energiesparend und insektenfreundlich. Die gesamte Energie dieser Lampenart wird im Gelbbereich bei etwa 590 Nanometer ausgestrahlt und ist für Insekten unschädlich.

Die Einzäunung ist so auszuführen, dass sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger, Niederwild und Amphibien aufweist. Auf einen Bodenabstand von mindestens 20 cm ist zu achten. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht gestattet.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet an der B 20'

Aufstellungsbeschluss vom 08.09.2010; ortsüblich bekannt gemacht am 17.09.2010.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf vom 16.02.2011 in der Zeit vom 01.03.2011 bis 25.03.2011.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf vom 16.02.2011 in der Zeit vom 01.03.2011 bis 25.03.2011 .

Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplan-Entwurfes vom 20.04.2011 in der Zeit vom 23.05.2011 bis 23.06.2011; bekannt gemacht am 13.05.2011.

Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf vom 20.04.2011 in der Zeit vom 12.05.2011 bis 23.06.2011.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 07.09.2011 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.09.2011 .

Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 20" wird hiermit ausgefertigt.

Falkenberg, den .... -Siegel-
Franz Pichlmeier, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan während der allgemeinen Dienststunden bei der Gemeinde Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hingewiesen.

Falkenberg, den .... -Siegel-
Franz Pichlmeier, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan

mit grünordnerischen Festsetzungen

'GEWERBEGEBIET AN DER B 20'

Beschlußfassung
vom 07.09.2011

Vorhabensträger:

Gemeinde Falkenberg
vertr. d. Herrn 1. Bürgermeister
Franz Pichlmeier
Sommerstraße 15
84326 Falkenberg

Falkenberg, den 07.09.2011

1. Bürgermeister Franz Pichlmeier

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

ARCHITEKTURBÜRO A. ZELLHUBER
Andreas Zellhuber
Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Lindenstraße 3
84326 Taufkirchen
Tel. 0 87 27- 91 03 72
Fax 0 87 27- 91 03 73

Entwurfsverfasser Grünordnung:

Büro für angewandte ökologische Planung
Dipl.-Ing. Harry Lipsky
Johann-Prunngraber-Str. 4a
84326 Falkenberg
Tel: 08727-910-152/Fax: -153
www.lipsky.de / mail@lipsky.de

Architekt Dipl.-Ing. (FH) Andreas Zellhuber

Dipl.-Ing. Harry Lipsky

Taufkirchen, den 07.09.2011