

Vorbemerkung zum Deckblatt Nr. 1:

Es gilt weiterhin vollumfänglich der BPP "GE Brandhofstraße", inkraftgetreten am 02.09.1994.

In diesem Deckblatt sind nur Festsetzungen und Hinweise gelistet, die zusätzlich aufgenommen werden oder für das Deckblatt geändert werden. Sie gelten ausdrücklich nur innerhalb des Geltungsbereiches dieses Deckblattes!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gebäude:

Die Baumassen der Gebäude sind differenziert zu verteilen, großflächige Gebäude sind entsprechend zu gliedern.

2.1.1 Betriebsgebäude

Dachform: Satteldach oder Pultdach
 Dachneigung: 5 - 28°
 Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen, Gründach, keine stark reflektierenden Oberflächen
 Wandhöhe: max. 6,50m ab OK Straße an der nördlichen Grundstücksgrenze
 als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei frei aufragenden Vordächern mit einer Ausladung von mehr als 50cm ist der Schnittpunkt 50cm innerhalb der Dachkante zu wählen!

2.1.2 Büro-, Verwaltungs- und (ausnahmsweise zulässige) Wohngebäude:

Dachform: Satteldach oder Pultdach
 Dachneigung: 5 - 28°
 Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen, Gründach, keine stark reflektierenden Oberflächen
 Wandhöhe: max. 6,50m ab OK Straße an der nördlichen Grundstücksgrenze. als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.2 Fassadengestaltung:

unzulässig sind spiegelnde Materialien oder grelle Farben
 bei freistehenden Wohn- und Verwaltungsgebäuden:
 Putzflächen, (hinterlüftete) Fassadenplatten und Holzverkleidungen
 bei Betriebsgebäuden:
 Putzflächen, (hinterlüftete) Fassadenplatten und Holzverkleidungen

2.7 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft

Zaunhöhe max. 1,80m
 Zur freien Landschaft hin sind Mauern, Gabionenelemente, Kunststoffelemente und Sockel unter Zäunen unzulässig.

2.8 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Flächen zulässig.
 Garagen und Nebengebäude, die Art. 6 BayBO (Stand 2018) entsprechen, sind an der Grundstücksgrenze zulässig. Zur öffentlichen Straße muss ein Stauraum von mindestens 5m verbleiben.
 KFZ-Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

2.9 Schallschutz

Für das Gewerbegebiet ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² für die Tagzeit und 45 dB(A)/m² für die Nachtzeit festgelegt.

2.9.1 Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der festgesetzten Baugrenze abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK

Teilfläche	Tag	Nacht
TF 1	60	45

2.9.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingente Tag	Nacht
A	0	0
B	2	0
C	5	12

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor LEK,j durch LEK,i,j zu ersetzen ist.



Rechenwert	x	y
140/10/10	140/10/10	140/10/10

2.9.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von ansiedelnden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Landkreises Kelheim abzuklären.

12. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Folgende Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt:



Anlage einer Streuobstwiese mit einer Gesamtfläche von ca. 1.930 m² auf Flur-Nr. T-513 u. 514 (Teilfläche), beide Gemarkung Painten.

Entwicklungsziel: Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (Biotoptyp nach BayKompV - B43)

Entwicklungsdauer: 25 Jahre
 Erfolgskontrolle: Durchführungskontrolle, Sichtkontrollen Bestandsentwicklung zwischen 5. und 10. Jahr;

- Maßnahmen: Pflanzung von 22 Obstbäumen, Hochstamm, StU 10-12, Pflanzabstand ca. 9 m, mit Verbiß- und Verdunstungsschutz

Erziehungsschnitt auf die Dauer von 5 - 7 Jahren;
 Aufstellen von 3 - 4 Bussardstangen

In den ersten 3 Jahren Mahd der Streuobstwiese 3x jährlich ab 1. Juni, danach 2x jährliche Mahd ab 15. Juni, Mahd mit Entfernung des Mähguts, ohne Düngung und chemischen Pflanzenschutz.

Sicherung der Zweckbestimmung der Ausgleichsflächen

Die Kompensationsflächen sind auf Dauer zu erhalten.

Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind untersagt. Hierunter fallen u. a. die Verbote, bauliche Anlagen zu errichten, standortfremde Pflanzen einzubringen o. nicht heimische Tiere auszusetzen, die Flächen auszufüllen, abzugraben (mit Ausnahme der in der Begründung beschriebenen Maßnahmen), zu drainieren oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen, Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf der Kompensationsfläche zu betreiben.

Änderungen des Pflegekonzepts können nur aus fachlichen Gesichtspunkten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden.

Sortenempfehlung siehe Begründung

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.2.1 Eingrünung zur freien Landschaft

Entlang der südlichen und östlichen Baugrenze sind auf den Bauparzellen Grünflächen in unterschiedlicher Breite zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft anzulegen. Dabei ist ein mindestens 6,0m breiter Streifen entlang der Baugrenze mit Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste zu bepflanzen.

13.2.2 Gehölzpflanzung zur Gliederung der Bauparzellen

Zur räumlichen Gliederung der Bauparzellen ist eine lockere Gehölzpflanzung mit mindestens 1 Gehölz je 4m² mit Arten-H. Pflanzliste in einer Mindestgesamtbreite von 4m zu bepflanzen (= 3m je Grundstücksteil). Verwendung von Bäumen und Sträuchern im Verhältnis 3 : 10.

13.3 Pflanzliste

es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden; Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb; nach Möglichkeit Vorkommen der Fränkischen Alb bevorzugen!

Liste Bäume: Hochstamm, 3x v., 12 - 14 bei Einzelbäumen bzw. Heister, 250 - 300 bei Flächenpflanzungen

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Eiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Holzapfel	-	Malus sylvestris
Holzbinde	-	Pyrus pyramidalis

Liste heimische Sträucher: v. Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100

Hartriegel	-	Cornus sanguinea ssp. sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Zweiggriff, Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Platföhnlilchen	-	Euonymus europaea
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Pflanzabstände in der Reihe 1,50 m
 Reihenabstand: 1,50 m; Versetzt auf Lücke pflanzen;
 Sträucher in Gruppen von 3 - 7 Stück je Art pflanzen

Anteil der Bäume (Hochstamm o. Heister) in Flächenpflanzungen mind. 10 % Pflanzschemata siehe Begründung

Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen bzw. DIN Normen entsprechen.

13.8 Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen sowie Thuja und Chamaecyparis, Hängeformen oder buntlaubige Formen von Gehölzen

13.11 Schutz des Oberbodens (§ 1a Abs.2 BauGB)

Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschließen, fachgerecht in Mieten von max. 3m Höhe zwischenzulagern und mit Leguminosen einzusäen. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigung sind zu vermeiden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

13.12 (Oberflächenversiegelung) Niederschlagswasser, Grundwasser- u. Bodenschutz

Die Versickerungsfähigkeit der Planungsfäche ist so weit wie möglich aufrecht zu erhalten.

Untergeordnete Verkehrsflächen, wie Kfz- Stellplätze, Lagerflächen und Hofflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rosengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Mineralelton, Schotterrasen...), soweit einschlägige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Von den Dach- und Hofflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen versickert oder zurückgehalten werden. Es wird empfohlen, das Wasser in Zisternen zum Gartengeießen, oder auch als Ersatz/Ergänzung des Brauchwassers zu speichern.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem auch die Niederschlagswasserentsorgung aufgezeigt wird. Eine Vorabstimmung des Entwässerungskonzeptes mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut wird empfohlen.

13.13 Regenrückhaltung

45% des von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf der jeweiligen Bauparzelle zu versickern bzw. durch geeignete Vorkehrungen zurückzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

14.1 Schallschutz

Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind bzw. können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte mit einem Abschlag beim Immissionsrichtwert bzw. mit den in den betreffenden Bebauungsplänen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

* Technische Anlagen und Aggregate sollten im südlichen und östlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Süden oder Osten hin ausgerichtet werden.

* Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO,VER.S.U.M. Schalltechnische Untersuchung zum BPlan GE "Brandhofstraße Deckblatt 1") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die der Teilfläche im Geltungsbereich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Painten zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

14.2 Begrünung - Abstände

Die gesetzlich vorgegebenen Abstände für Bepflanzungen sind grundsätzlich einzuhalten. Der bestehende Feldweg Fl.Nr. 529 muß weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge nutzbar bleiben.



LAGEPLAN 1-5000



Markt Painten

BBP "GE Brandhofstraße"

DECKBLATT 1 mit integrierter Grünordnung

Markt Painten Bebauungsplan „GE Brandhofstraße“ Deckblatt Nr. 1 mit integrierter Grünordnung

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom 06.02.2018 die Aufstellung des Deckblattes Nr.1 zum Bebauungsplan "GE Brandhofstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom xx.xx.2018 bis xx.xx.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom xx.xx.2018 bis xx.xx.2018 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2018 bis xx.xx.2018 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2018 bis xx.xx.2018 beteiligt.
- Der Markt Painten hat mit Beschluss des Marktrates vom xx.xx.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2018 als Satzung beschlossen.

Painten, den _____
 Markt Painten _____
 Siegel _____

 Raschofer, Erster Bürgermeister

 Siegel _____

 Raschofer, Erster Bürgermeister

 Siegel _____

 Raschofer, Erster Bürgermeister

Planunterlagen
 Anliehe Plankarte M 1:5000 und M 1:1000 ne CAD
 digitalisiert bzw. eingescannt, nach Angabe des Vermessungsbüros
 und des Planstellers zu genauen Maßstäben nicht geeignet
 Für nachträglich übernommene Planungen kann keine Gewähr
 übernommen werden.
 Der dargestellte Gebäudebestand kann vom örtlichen Bestand
 abweichen.