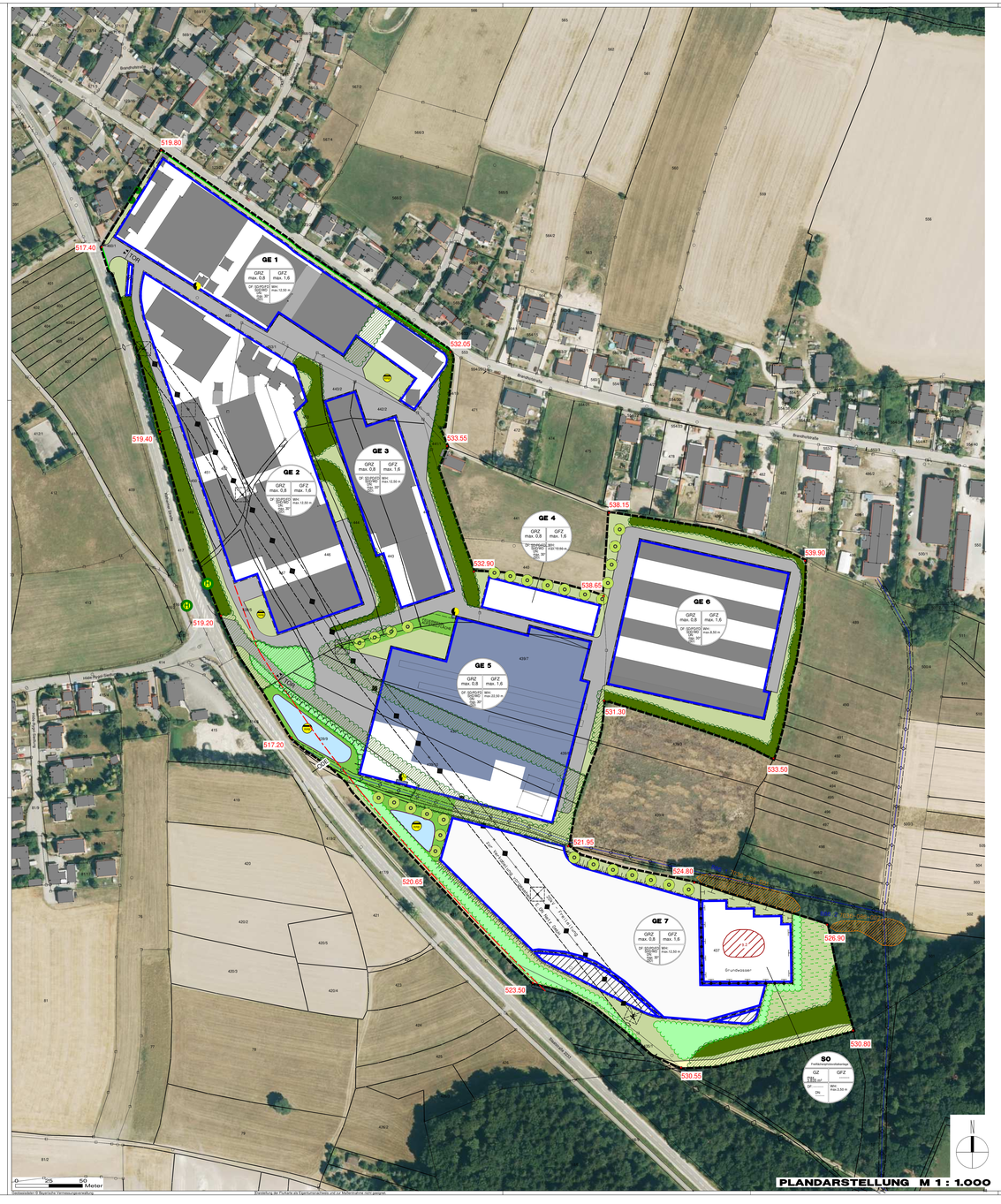

PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Zusammenzug der Karten als Eigentumsdaten und zur Dokumentation nicht geeignet.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN unmaßstäblich

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Gründordnungsplanes

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

GE Gewerbegebiet (siehe Ziffer 1.1 der Textlichen Festsetzungen)

SO Sondergebiet

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

Baugrenze: Die dem Hauptnutzungszweckenden Gewerbegebiet dienenden Überbauten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze: Die dem Hauptnutzungszweckenden Sondergebiet dienenden Überbauten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze mit Baubeschränkung hinsichtlich Baumwurfgrenze
Schutzwürdige Einrichtung die den dauerhaften Aufenthalt von Personen voraussetzen (Büro/ Verwaltung/ Wohnen) bedürfen Sicherungsmaßnahmen gegenüber einer Baumwurfgefahr der angrenzenden Bäume

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsfläche zur innerbetrieblichen Erschließung

Wirtschaftsweg Planung

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/ Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation – bestehend / geplant
Datenquelle: Bayernwerk Netz GmbH

Strommasten – noch bestehend, zur Erdverkabelung vorgesehen
Datenquelle: Bayernwerk Netz GmbH

Baubeschränkungszone um die Masten mit 20,00 m Abstand

Regenrückhaltebecken – bestehend
Ausbildung als offene Mulde
Datenquelle: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kelheiner Straße"

Regenrückhaltebecken - geplant
Ausbildung als offene Mulde mit Sickervorrichtungen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

20-KV-Erdkabel der Stadtwerke Kelheim, unterirdisch – bestehend
Datenquelle: Bayernwerk Netz GmbH

20-KV-Freileitung der Stadtwerke Kelheim, oberirdisch – zur Verkabelung vorgesehen
Datenquelle: Bayernwerk Netz GmbH

Schutzzone entlang Hochspannungsfreileitung mit 8,00 m beidseits der Leitungsachse, entfällt nach Erdverkabelung
Datenquelle: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kelheiner Straße II"

Trinkwasserleitung (PVC DN 150)
Datenquelle: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kelheiner Straße II"

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) zur Einbindung bzw. Abschirmung des Baugebietes – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – zu erhalten

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – zu entfernen

Einzelgehölz – geplant

Einzelgehölz – erhalten

extensive Wiesenfläche

Pflanzgebotsflächen, Bestand / Planung zur Gliederung und Randeingrünung

Sukzessionsfläche, Planung
bestehender Gehölzbestand ist zu erhalten

Fläche zum Schutz des Grundwassers, Planung lt. Sanierungskonzept

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)

St Stellplätze

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

Altlastenverdachtsfläche – KEH-PAIN 9.2
zum Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers flächendeckend und dauerhaft mit wassergefährdenden Stoffen lt. Sanierungskonzept zu versiegeln.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

439/7 Flurnummer

Flurstücksgrenze

530.80 Bestandshöhen (zur genauen Maßentnahme nicht geeignet)

Baubestand / Bauplanung

Böschung

Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße (20m)

ODE ODE-Linie

Bushaltestelle mit Busspur

Amtliche Bezugspunktnummer, Nr. 7036-086-001
ABSP-Fläche, mit Nr. B86 . 1

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerhallen sowie Lagerplätze,
- Anlagen für sportliche und Verwaltungsbetriebe,
- Betriebskantinen.

Ausnahmsweise werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Bordellbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe als selbstständige Anlagen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: SO-Freiflächenphotovoltaikanlage
(auf Grundlage eines Altlastensanierungskonzeptes)
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für
- Photovoltaikmodule (ohne Gründung im Erdreich),
- Technikgebäude für Trafostation (ohne Gründung im Erdreich),
- Zufahrten/ Wegeflächen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 I,VI.w.§ 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I,VI.w.§ 20 BauNVO
GE 1-7	max. 0,8	max. 1,6

Nutzung	Grundflächenzahl-GR § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GF § 20 BauNVO
SO	max. 3.835 m2	—

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
2.2.1 Wandhöhe (WH)
Gebäude und bauliche Anlagen im
GE 1-4: max. 12,50 m
GE 5: max. 22,50 m
GE 6: max. 8,50 m
GE 7: max. 12,50 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Modulhöhe (MH)
Freiflächenfotovoltaikanlagen einschl. Aufständerung im
SO: max. 3,50 m

Definition:
Die Modulhöhe ist zu messen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Modulkonstruktion.

2.2.2 Kamine und Abluftanlagen
Kamine und Abluftanlagen auf Gebäudedach dürfen über die festgesetzte Wandhöhe sowie Dachhaut bis zu dem Maß errichtet werden, wie es die dafür erforderlichen technischen und brandschutzrechtlichen Anforderungen notwendig machen.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

3.1 Private Verkehrsflächen
3.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrt-Aufahrten zu erfolgen.

3.1.2 Stellplätze
Stellplätze sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Überbaubaren Flächen anzuordnen.
Hinweis:
Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der nachgeordneten Verfahren zu führen bei Einzelgenehmigung nachzuweisen.

3.2 Abstandsflächen
Für die Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

4 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG (§9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind jeweils dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung sowie Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung).
Die Rückhaltevorrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Nachweis der Dimensionierung in den nachgeordneten Verfahren hat auf Ebene der Einzelbaueingabe zu erfolgen. Ein Überlauf ist an das nächstgelegene Regenwasserkanalsystem.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
5.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen
5.1.1 Gebäude

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD) / Sheddach (SHD), Mansardendach (MD) nur bei Betriebsleiterwohnhaus;
Dachneigung:	für SD max. 30°;
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei FD und PD auch Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig;

5.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei Flachdach (FD) zulässig.

5.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10,00 m ab fertigem Gelände zulässig.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Die Lichtreklamen sind so zu richten, dass der Außenbereich hinausweisen.
Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden.
Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

5.4 Einfriedungen
Art und Ausführung: Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune;
Höhe der Einfriedung: max. 2,50 m ab fertigem Gelände
Sockel: unzulässig

5.5 Gestaltung des Geländes
Auf Grund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form zu zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert.
5.5.1 Böschungen
Böschungen im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu der Höhe zulässig, wie es die Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 5,50 m über Gelände. Stützkonstruktionen für Anlieferungen und Zufahrtsbereiche können dabei bis an die Grundstücksgrenze heranrücken.
Stützmauern an den Randeingrünungsflächen zum Außenbereich werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.
Hinweis:
Die Gebäuden sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Maßnahmen so auszuführen, dass die Verträglichkeit gewährleistet ist. Die Grundwasserverhältnisse werden durch Nachbarn nicht gestört. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

6 VERKEHRSFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN
6.1 Unbegrenztes bzw. gering belastete Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze und Zufahrten) und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, in denen Grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten, bzw. versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

6.2 Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BETRIEBLICHE GRÜNFLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen (betriebliche Grünflächen) innerhalb des Planungsbereiches sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die entsprechenden Bereiche sind hierbei als Pflanzflächen in Form von Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu übersteilen.

FESTSEZUNGEN DURCH TEXT

8 PFLANZMASSNAHMEN
8.1 Allgemein
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher jeweils gemäß den Artenlisten, den festgesetzten Mindestqualitäten und den festgesetzten Standorten zu verwenden.
Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, sowie die Abweichung grünordnerisch zu vertreten ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

8.2 Straßen- / Wegebegleitende Baumreihe
Die Begrünung erfolgt mit einer Baumreihe aus Gehölzen 1. Ordnung entsprechend den festgesetzten Standorten (Arten entsprechend Ziffer 11.1) wobei innerhalb einer Baumreihe eine einheitliche Gehölzauswahl zu treffen ist.

8.3 Randeingrünung
Die Randeingrünung erfolgt zur Einbindung der Anlage in die umgebende Landschaft mit bodenen Baum-/ Strauch bzw. reiner Strauchpflanzungen entsprechend den festgesetzten Standorten (Arten entsprechend Ziffern 11.1, 11.2 und 11.3).

8.4 Gehölzgruppe aus Baum- und Strauchpflanzung
Begrünung mit dichter Baum-/ Strauch entsprechend den festgesetzten Standorten (Arten entsprechend Ziffern 11.1, 11.2 und 11.3).

9 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN
9.1 Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,20 m zu erfolgen hat. Pflanz- und Saatarbeiten werden in der, nach Ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch ausgeführt.

9.2 Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes.
Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzmaterial zu achten, für ausfallende Gehölze besteht eine Wiederpflanzungspflicht.
Die Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

11 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation eignen sich nachfolgende Arten besonders für diesen Landschaftsausschnitt.

11.1 Gehölze 1. Ordnung
Reihenpflanzung: h, 2 xv, 10-12, Straßenraumprofil
Flächen-/ Heckenpflanzung: vHei, 200-250 bzw. 250-300

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

11.2 Gehölze 2. Ordnung
Flächen-/ Heckenpflanzung: vHei, 200-225

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten

11.3 Sträucher
Heckenpflanzung: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
Flächenpflanzung: 1+1, 50-80

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Rote Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und vergleichende Arten

Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in der freien Landschaft nicht zulässig.

C) SCHALLSCHUTZ

12 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN GEMÄSS DER DIN 45691:2006-12

Das Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für sechs verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente Lo (dB(A)/qr m²)						
Zeitunterteilung (AZ)	AR1			AR2		
Bezugsquadrat mit Bezugsseitenlänge/Fläche Sq	Sq.Lwa	Sq.Lwa"	Sq.Lea	Sq.Lwa	Sq.Lwa"	Sq.Lea
GE1 S_{Q} = 14,115 m²	44	41	44	47	45	50
GE2 S_{Q} = 21,248 m²	45	50	42	45	50	50
GE3 S_{Q} = 2,150 m²	45	50	45	50	44	51
GE4 S_{Q} = 2,180 m²	45	50	45	50	44	51
GE5 S_{Q} = 10,040 m²	45	50	45	50	44	51
GE6 S_{Q} = 3,232 m²	45	50	45	50	44	51
GE7 S_{Q} = 17,440 m²	45	50	45	50	44	51
Zeitunterteilung (AZ)	AR4			AR5		
Bezugsquadrat mit Bezugsseitenlänge/Fläche Sq	Sq.Lwa	Sq.Lwa"	Sq.Lea	Sq.Lwa	Sq.Lwa"	Sq.Lea
GE1 S_{Q} = 14,115 m²	45	48	50	47	37	42
GE2 S_{Q} = 21,248 m²	45	48	50	47	37	42
GE3 S_{Q} = 2,150 m²	43	50	45	50	40	45
GE4 S_{Q} = 2,180 m²	70	65	70	43	40	45
GE5 S_{Q} = 10,040 m²	45	50	45	46	37	42
GE6 S_{Q} = 3,232 m²	47	52	45	50	40	45
GE7 S_{Q} = 17,440 m²	47	53	45	50	40	45

Bei:
AR 1: Immissionsbereiche/gliedern, vgl. Abbildung 14
AR 2: Maßgebliche Immissionsorte im Mischgebiet südwestlich und nordöstlich der St 2233 und westlich der Straßenmeisterei Kelheiner Forst
AR 3: Maßgebliche Immissionsorte im Mischgebiet am Metzenweg und nordöstlich der Brandhofstraße
AR 4: Maßgebliche Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet am Metzenweg und Elsbeerweg
AR 5: Maßgebliche Immissionsorte im Mischgebiet nördlich der Brandhofstraße und nördliches Gewerbegebiet an der Brandhofstraße sowie Wohnbebauung im Außenbereich nächst dem Grundstück Fl. Nr. 164 der Gemarkung Pointner Forst
AR 6: Maßgebliche Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet Fl. Nr. 615 der Gemarkung Painten
AR 6: Maßgebliche Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet (Hilde-Rygol-Siedlung)

Darstellung der Emissionsbezugsflächen SEK und Abstrahlrichtungen AR1 – AR6

FESTSEZUNGEN DURCH TEXT

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

D) HINWEISE DURCH TEXT

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Metern (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächengleichung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit ratiwuzsrsäden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Lupine, Walstaauden-Sege, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Behäufung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überal dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingten Überlagerungen der Oberfläche geplant bzw. erforderlich sind. Im Baugebiet gilt das insbesondere für die Grünflächen im nicht vom vorausgehenden Kiesabbau betroffenen Bereich im Ostteil. Im Zuge der Bauarbeiten sind die Bodenverhältnisse Angrenzenfläche im Südostteil, Flur Nr. 439/7, Gemarkung Painten sorgfältig zu beobachten und bei Auffälligkeiten unverzüglich zu informieren. Ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet staatliche Altlastenfr, zu beteiligen. Das verunreinigtebelastete Material ist dann in Absprache mit dem Landratsamt Kelheim, staatliches Altalastenfr analytisch zu untersuchen, vollständig zu entfernen und nach den einschlägigen altlastenrechtlichen Vorgaben gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

2 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unverzüglich dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Beginn einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Unter Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 Ff. bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

4 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser anstellt sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasseraufschlüssen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfällen nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist das anzuzeigen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Wenn wasser/gefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist das anzuzeigen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht erfüllt sind, ist die Erlaubnis mit Zulassungsfällen nach Art. 70 BayWG und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergedeckten ist die Gesamtfläche der Dachdeckung von der Versickerung ausgenommen. Für Dachrinnen und Fallrohre sind nur Materialien aus Metallbleche mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „Lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Es ist bei Stahlniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab bzw. umgeleitet werden.

6 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natrium/bedampft) wird angeraten.

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus stäbtbaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterindisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterindischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

8 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Maßgebend hierfür ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

9 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

10 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieversorgung besonderer Wohnformen gefördert werden. In der Gebäude wurden daher die Dächer Westflächen getroffen durch eine Ausrichtung der Gebäude und/oder Firstrichtung. Die Dachflächen sind grundsätzlich für die Installation solarer Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Werden in einem im örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung solarer Energien in Form von solar TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

11 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN
Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.

12 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Im Anschluss an das Baulöpplanverfahren ist vor Baubeginn ein detailliertes Freiflächengestaltungsplan durch einen qualifizierten Fachplaner zu erstellen. Dies soll eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Ausgleichsflächen sicherstellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist dringend mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Kelheim abzustimmen.

13 HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG
Entlang der 110-kV-Hochspannungsfreileitung, die zur Erdverkabelung vorgesehen ist, entstehen auch eine Schutzzone mit beiderseits 30,00m sowie eine Baubeschränkungszone mit beiderseits 24,00m. Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen. Auch für die Stromnasten ergibt sich mit einem Abstand von 20,00m um die Masten eine Baubeschränkungszone. Bei einer Bebauung in diesen Bereich sind die Auflagen des Merkblattes „Errichtung von Gebäuden in Nähe von Hochspannungsmasten" einzuhalten. Die Zufahrt zu den Masten muss auf kürzitg mit LKW und Mobilkran gewährleistet sein, innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind der Fachstelle Bayernwerk Netz GmbH im Zuge der Baumaßnahmen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten zur Stellungnahme vorzulegen. Bei der Fachstelle die einzelnen ±0,00 Ebenen Oberkante der Bodenplatte, Geländeoberkante, Straßen- und Fußpunkthöhen) in m ü. NN mitzuteilen. Auf ZIFFER 6 BEBAUUNG IM LEITUNGSBEREICH DER HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG der Textlichen Festsetzungen sowie auf Punkt 8.4 Energieversorgung der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung wird verwiesen.

14 SCHALLSCHUTZ
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauNVF die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch die Bauherren mit der Genehmigungsfreistellung