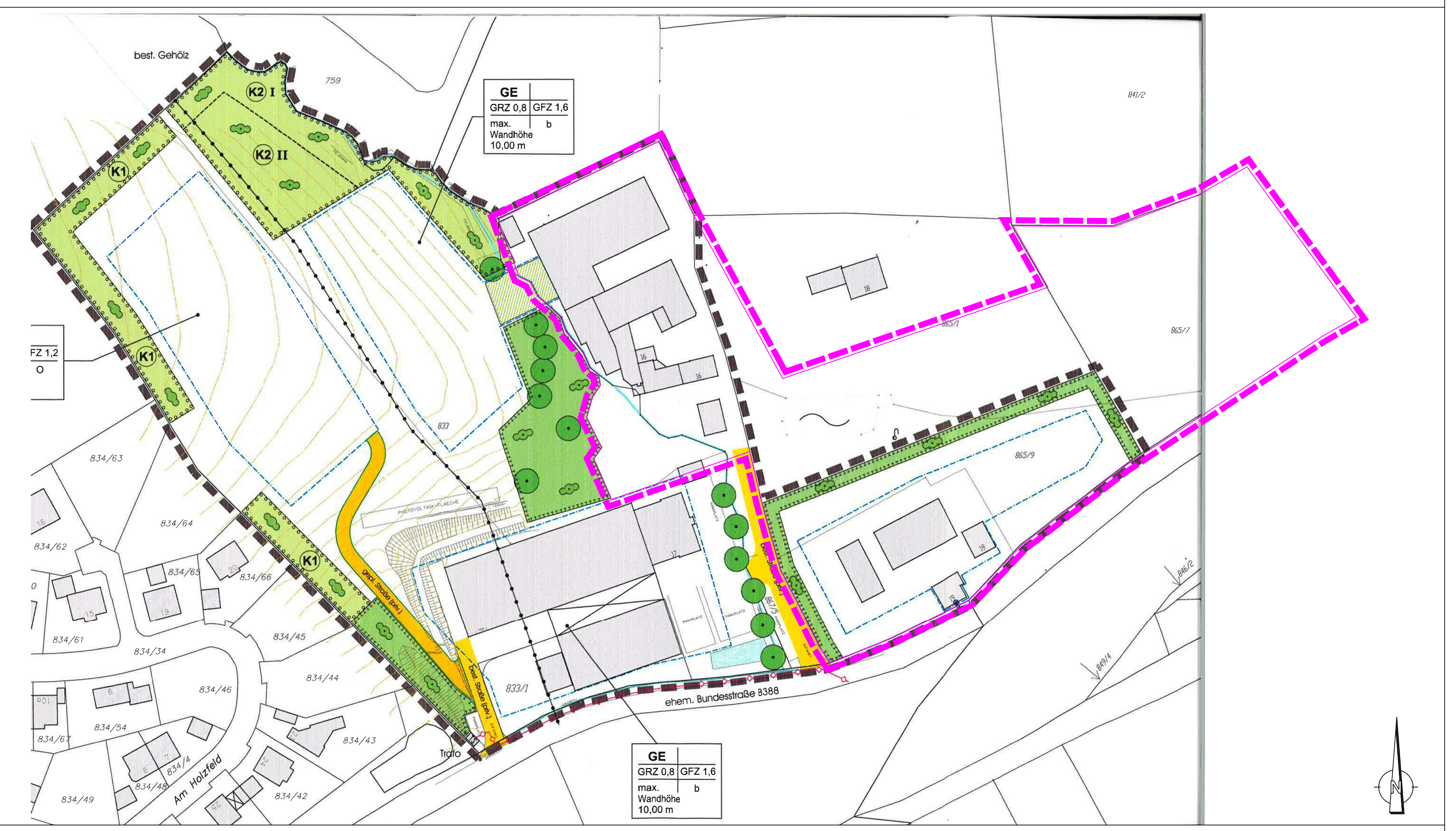
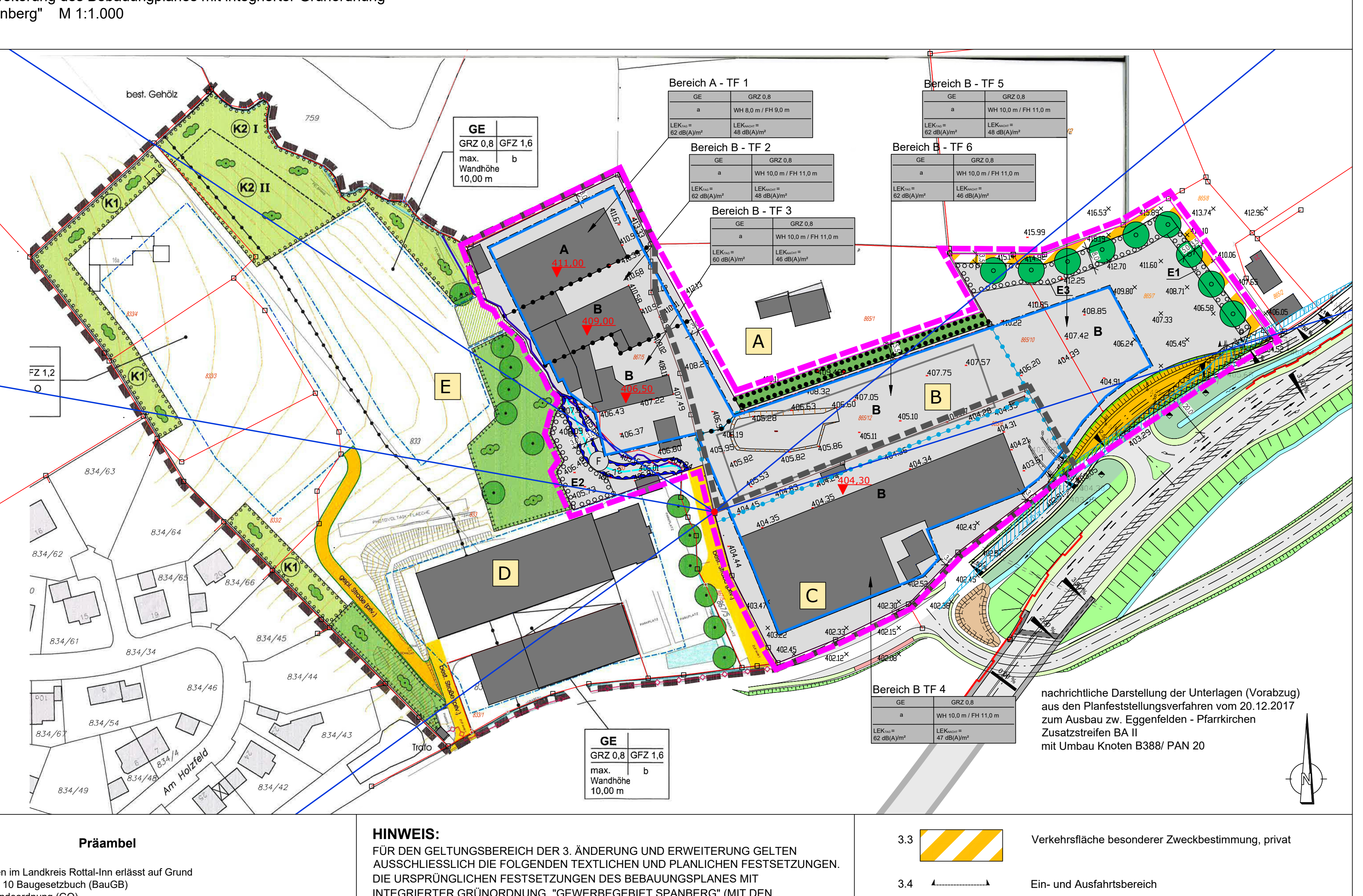
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" mit 2. Änderung - rechtskräftige Fassung M 1:1.000



I. PLANZEICHNUNG

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" M 1:1.000


Bereich A - TF 1
GE | GRZ 0,8
a | WH 8,0 m / FH 9,0 m
LEK_TAG = 62 dB(A)/m² | LEK_NACHT = 48 dB(A)/m²
Bereich B - TF 2
GE | GRZ 0,8
a | WH 10,0 m / FH 11,0 m
LEK_TAG = 62 dB(A)/m² | LEK_NACHT = 48 dB(A)/m²
Bereich B - TF 3
GE | GRZ 0,8
a | WH 10,0 m / FH 11,0 m
LEK_TAG = 60 dB(A)/m² | LEK_NACHT = 46 dB(A)/m²
Bereich B - TF 5
GE | GRZ 0,8
a | WH 10,0 m / FH 11,0 m
LEK_TAG = 62 dB(A)/m² | LEK_NACHT = 48 dB(A)/m²
Bereich B - TF 6
GE | GRZ 0,8
a | WH 10,0 m / FH 11,0 m
LEK_TAG = 62 dB(A)/m² | LEK_NACHT = 46 dB(A)/m²
Bereich B TF 4
GE | GRZ 0,8
a | WH 10,0 m / FH 11,0 m
LEK_TAG = 62 dB(A)/m² | LEK_NACHT = 47 dB(A)/m²
best. Gehölz
759
K2 I
K2 II
K1
GE
GRZ 0,8 | GFZ 1,6
max. Wandhöhe 10,00 m | b
GFZ 1,2
O
A
B
C
D
E
E1
E2
E3
F
411,00
409,00
406,50
404,30
833
834/63
834/64
834/62
834/65
834/66
834/61
834/34
834/45
834/44
834/46
834/54
834/67
834/43
834/48
834/49
834/42
Am Holzfeld
Trafo
GE
GRZ 0,8 | GFZ 1,6
max. Wandhöhe 10,00 m | b
N

nachrichtliche Darstellung der Unterlagen (Vorabzug) aus den Planfeststellungsverfahren vom 20.12.2017 zum Ausbau zw. Eggenfelden - Pfarrkirchen Zusatzstreifen BA II mit Umbau Knoten B388/ PAN 20

Präambel

Die Gemeinde Hebertsfelden im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom __.__.____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spannberg" besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom __.__.____
3) Externe Ausgleichsfläche zur 3. Änderung und Erweiterung (M 1:1.000) vom __.__.____
4) Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung und Erweiterung, Büro GEO.VER.S.UM aus Cham vom 15.09.2020
5) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), ÖKON GmbH aus Kallmünz vom Sept. 2020

Gemeinde , den __.__.____,
Hebersfelden

Karin Kienböck-Stöger, 1. Bürgermeisterin

HINWEIS:

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE FOLGENDEN TEXTLICHEN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN. DIE URSPRÜNGLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "GEWERBEGEBIET SPANBERG" (MIT DEN ÄNDERUNGEN 1 UND 2) WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG INSGESAMT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DER 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ▭ Gewerbegebiet / gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. (2) 1+2 BauNVO. **Unzulässig** sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. (2) 3+4 und alle Anlagen gemäß Abs. (3) BauNVO.

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

2.1 a abweichende Bauweise
- maximale Ausnutzung der Baufenster
- Baukörperlänge ohne Beschränkung

2.2 Baugrenze

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 🟧 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privat

3.4 Ein- und Ausfahrtsbereich

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB (Innenkante))

4.2 404,30 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.3 Anbauverbotszonen zum Fahrbahnrand der - Bundesstraße B388: 20 m

4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Wandhöhen, unterschiedliche Bezugshöhen, unterschiedliche Bereiche und unterschiedliche Lärmkontingente

4.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Lärmkontingente

5.0 GRÜNORDNUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

5.1 **zu pflanzende Einzelbäume :**

5.1.1 ● Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV., 3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

5.2 🟩 private Grünfläche

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E1 3-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern (Artenauswahl gemäß Liste unter Punkt IV 3.3) mit Bäumen I. Ordnung überstellt

E2 Gehölzgruppe aus Sträuchern, Pflanzdichte 1 Stück / 3 m² (Artenauswahl gemäß Liste unter Punkt IV 3.3)

E3 4-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern (Artenauswahl gemäß Liste unter Punkt IV 3.3) mit Bäumen I. Ordnung überstellt

6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Hier: Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher

7.0 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses;

F hier:
Fäche für die geplante Grabenverlegung

8.0 LÄRMSCHUTZ

8.1 A Bezugspunkt mit Richtungssektoren A - E für Zusatzkontingente gem. Schalltechnischer Untersuchung GEO.VER.S.UM

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

9.2 865/12 Flurstücksnummer

9.3 bestehender Grabenverlauf (wird verlegt)

9.4 geplanter Verlauf des Grabens nach Verlegung

9.5 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

10.0 HINWEISE

10.1 10,0 Bemaßung

10.2 Bestandshöhen

10.3 ▭ geplante Halle

10.4 Sichtdreieck 3,0/70 m (innerorts 50 km/h GVS)

10.5 Nutzungsschablone:

Bereich A oder B - TF 1 bis 6 (für Lärmkontingentierung)

Art der baulichen Nutzung	GRZ (=Grundflächenzahl) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Bauweise	WH (=Wandhöhe) / FH (=Firsthöhe)
Lärm-Emissionskontingente tags (LEK_TAG) in dB(A) pro m²	Lärm-Emissionskontingente nachts (LEK_NACHT) in dB(A) pro m²

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
a abweichende Bauweise
WH Wandhöhe
FH Firsthöhe
Lärm-Emissionskontingente tags (LEK_{TAG}) in dB(A) pro m²
Lärm-Emissionskontingente nachts (LEK_{NACHT}) in dB(A) pro m²

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

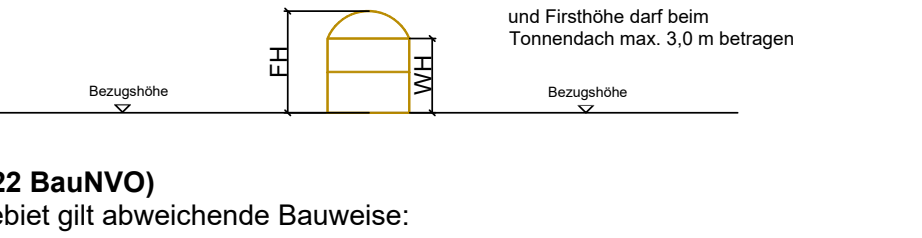
1.1 **Maß der baulichen Nutzung**

1.1.1 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,8

1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern.
Bereich A:
WH 8,0 m
Bereich B:
WH 10,0 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II.4.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.1.3 FH maximal zulässige Firsthöhe in Metern.
Bereich A:
FH 9,0 m
Bereich B:
FH 11,0 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II.4.2 bis zum First.

Schemaschnitte:



1.2 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Für das Baugebiet gilt abweichende Bauweise:
Es wird keine Ober- bzw. Untergrenze für die Gebäudelänge festgesetzt.
Es sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen erlaubt, soweit sie sich aus der Ausnutzung der Baugrenzen für bauliche Anlagen mit den maximal festgesetzten Wand - und Firsthöhen ergeben.

1.3 **Abstandsflächen**
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.4 **Stellplätze und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**
Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegagen wird, sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

1.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)**
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bis maximal zur jeweils festgesetzten Bezugshöhe zulässig. Abgrabungen sind ausgehend vom Bestandsgelände bis max. 7,0 m zulässig.

1.6 **Stützmauern (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**
Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 5,5 m erlaubt.

1.7 **Nebenanlagen**
Es sind verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ebenso dürfen Stellplätze und Lagerflächen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART 81 BayB0

2.1 **Dachform und Dachneigung**
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
- geneigte Dächer (Satteldach, Pult-, Tonnendach, First parallel zur längeren Gebäudeseite)
  Dachneigung Pultdach mind. 3° - max. 15°,
  Dachneigung Satteldach mind. 5°- max. 25°,
  maximale Stichhöhe Tonnendach 3,0 m
- Dachneigung Flachdächer bis max. 5°,
- Dachbegrünung erlaubt.

2.2 **Dachdeckung**
Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).
Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

2.3 **Dachüberstand**
Bei Pultdächern begrenzt auf max. 1,00 m.

2.4 **Fassadengestaltung**
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

2.5 **Werbeanlagen / Beleuchtung**
Dachwerbeanlagen sind nicht erlaubt.
Werbeanlagen, die auf die B388 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
Blinklichter sind unzulässig. Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Bundesstraße ausgeschlossen ist.

2.6 **Einfriedung**
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun
max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände

2.7 **Zaunsockel**
unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird an den Schmutzwasserkanal in der ehem. Bundesstraße B388 angeschlossen. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen wird in ei-nem unterirdischen Regenrückhaltebecken auf dem Baugrundstück bzw. inner-halb des Geltungsbereiches gesammelt und gedrosselt mit max. 5 l/s dem beste-henden Graben entlang der „Industriestraße" (ehemalige B388) zugeleitet. Die-ser führt über ein Grabensystem zur Rott. Die notwendigen Flächen für die Reini-gung und die Rückhaltemaßnahmen sind auf dem privaten Baugrundstück be-reitzustellen.

Für die geplante Regenwasserrückhaltung und Einleitung wird zum Einzelbauvor-haben ein Wasserrechtsantrag gestellt. Dabei werden die Vorgaben des Wasser-haushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Ver-bindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen") beachtet.

Lagerung wassergefährdender Stoffe
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - VAwS- maßgebend.

4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

Abwehrender Brandschutz: Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz **oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Hebertsfelden oder anderen Versorgungsträgern** bereitgestellte Maß **von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden)** gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Genehmigungsfreistellung: Gemäß Art. 58, Abs. 1 Satz 1 BayBO wird die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

Bauantrag: Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeaufmaß mit dem bestehenden Gelände und der geplanten Geländeveränderung vorzulegen.

5.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Es werden folgende Emissionskontingente LEK für das Plangebiet festgesetzt:

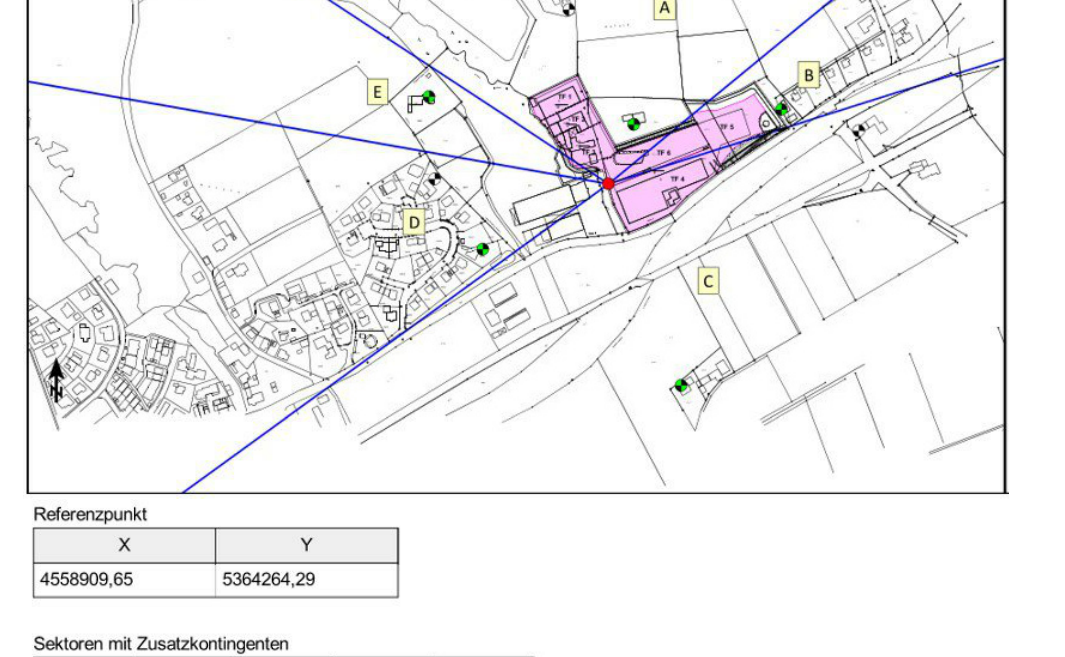
5.1 Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der festgesetzten Grundstücksfläche (ohne festgesetzte Pflanzbereiche) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK		
Teilfläche	Tag	Nacht
TF 1	62	48
TF 2	62	48
TF 3	60	46
TF 4	62	48
TF 5	62	48
TF 6	62	46

5.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente Lek um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	6	5
C	12	11
D	2	1
E	5	5

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,i durch Lek,i,j zu ersetzen ist.



Referenzpunkt

X	Y
4558909,65	5364264,29

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	303,3	50,5	0	0
B	50,5	72,4	6	5
C	72,4	234,1	12	11
D	234,1	280,0	2	1
E	280,0	303,3	5	5

5.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden 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 Rottal-Inn abzuklären.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 25 BauGB)

Allgemeines
Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und priva-ten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m² bei Reihenpflanzung, Pflanzdichte 1 Stück / 3,0 m² bei Flächenpflanzung.

Pflanzqualitäten:		
	Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
	Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
	Sträucher:	2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKS (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

2.1 **Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes**
Das private Grundstück ist gemäß der Angaben, beschrieben unter E1, zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Durch Planzeichen (Punkt II.5.1.1) bzw. textliche Festsetzungen (Punkt IV.2.2) festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden. Bei den freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden.

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 80 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 20 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

2.2 **PKW - Stellplätze**
Für Parkplätze ist je 5 in der Reihe (längs oder quer) zusammenhängender Stellplätze 1 Großbaum / Hochstamm (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze in einem Abstand von bis zu 6 m gemessen von der Außenwand eines Gebäudes sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.).Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

3.2 Bäume II. Ordnung

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

3.3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan
Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventuell erforderlicher Stützmauern, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Lage der Stellplätze, die Gestaltung der Pkw - Parkflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

8.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 5.795 m² berechnet.

Externe Ausgleichsfläche:
Die berechnete Ausgleichsfläche von 5.795 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.Nrn. 1527(Teilfläche) und 1527/9, Gemarkung Schönau erbracht. Der Plan "Externe Ausgleichsfläche zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet Spanberg" mit der darin festgesetzten Ausgleichsfläche und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil dieser Satzung.

Für die Grundstücke der Fl.Nrn. 1527(Teilfläche) und 1527/9, Gemarkung Schönau (Ausgleichsfläche) ist zugunsten der Gemeinde Hebertsfelden durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf diesen Grundstücken das Selbsteintrittsrecht zu vereinbaren. Zusätzlich sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde die Durchführung der Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen sicherzustellen und über eine Bürgschaft abzusichern.

9.0 MASSNAHMEN ARTENSCHUTZ

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden
oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrung:

V1 Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, dürfen die Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, also zwischen dem 01.10. und 29.02. des folgenden Jahres. So kann eine Zerstörung besetzter Vogelnester sowie eine Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten verhindert werden.

V2 Beschränkung der Rodungsfläche auf das notwendige Minimum. Für das Bauvorhaben sollte nur die minimal notwendige Rodung und Ausholzung an Gehölzen erfolgen, um Gehölzstrukturen weitgehend zu erhalten.

V3 Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Baunebenflächen, Materialablagerungen und Zufahrten zu schützen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEFMaßnahmen):

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEFMaßnahmen) ist durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden:

CEF1 Nisthilfen für Vögel. Um das Angebot an Nistmöglichkeiten für die im Gebiet potenziell vorkommenden Höhlenbrüter im räumlich-funktionalen Zusammenhang auch während und nach der Umsetzung der Baumaßnahme kontinuierlich zu sichern, sind Höhlen an entfallenden Habitatbäumen durch ausreichend viele künstliche Quartiere zu ersetzen. Es sind vier dieser Ersatzquartiere in den randlich verbleibenden Gehölzbeständen zu installiert. Die Nistkästen müssen vor Beginn der Brutperiode, also vor März des betreffenden Jahres angebracht werden. Empfohlen wird eine Anbringung der Kästen, dass ein freier Anflug von einer dem Wetter abgewandten Seite möglich ist. Die Quartiere müssen jährlich mindestens einmal nach der Brutperiode kontrolliert und gereinigt werden. Die Höhe der Aufhängung ist den Produktinformationen zu entnehmen. Es empfiehlt sich jedoch eine Mindesthöhe von 3 - 4 m zum Schutz vor Fraßfeinden.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	2,0 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum...).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBMATERIAL

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

7.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung, einschließlich der Werbeträger des geplanten Gewerbegebiets ist möglichst „insektenfreundlich" in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.
Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

8.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

9.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

10.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

11.0 STURZFLUTEN / HANGWASSER

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.
Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

12.0 LÄRMSCHUTZ

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 entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:
- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Gewerbegebiet Spanberg") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Hebertsfelden - Bauamt - zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

13.0 SICHTDREIECKE

Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.

ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung nach telefonischer Vereinbarung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.

Unterlehen
Oberreisbeck
Unterreisbeck
Straß a.Edhof
Kurzholz
Hausbeck
Passauer Straße
388
Dürrwimm
Nagl
Spanberg
Auhof
Hebertsfelden Bahnhof
Linden
Edhof
Wenigau
Löfflmühle
Rott
Edhofer Straße
Ilhub
388
Haus
Rackersbach
Au
Holzhäuseln
Unterdax

M 1:1.000

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet Spanberg"

Gemeinde Hebertsfelden
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes im Gauß-Krüger-System; Höhenangaben auf Normalnull
Stand: 2019

Koordinatensystem: Gauß-Krüger

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtilich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Hebertsfelden hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" i. d. F. vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde hat mit Beschluss vom __.__.____ die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" in der Fassung vom__.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde , den __.__.____,
Hebertsfelden

Karin Kienböck-Stöger, 1. Bürgermeisterin

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die als Satzung beschlossene 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde , den __.__.____,
Hebertsfelden

Karin Kienböck-Stöger, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSBEARBEITUNG: 13.10.2020

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7
94547 Iggensbach
Tel.+49 9903 20 141-0
Fax.+49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel.+49 8671 95 76 57
Fax.+49 8671 95 76 27

info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de