FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5. und 6 BauNVO folgende Nutzungen des § 8 BauNVO:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Versammlungsstätten,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Logistikbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel- und Genussmittel/ Getränke).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
GE–1-2	max. 0,8	max. 1,6

2.2 Vollgeschosse

Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur für Kellergeschosse erlaubt. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mindestens 2/3 Ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

2.3 Angaben zu baulichen Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Betriebs-/ Geschäfts-/ Büro-/ Wohngebäude max. 7,50 m;
Garagen/ Carports/ Nebengebäude max. 3,00 m.

Definition:
Zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung im Mittel.

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m über die festgesetzte Kote ist zulässig.

2.3.3 Abstandsflächen

Zur Regelung der Abstandsflächen ist Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden.

2.3.4 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
Die Anordnung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im GE wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

4 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 Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 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 Einzelgenehmigung nachzuweisen.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Das Regenwasser ist dann gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).
Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

6.1.1 Betriebs-/ Geschäfts-/ Büro-/ Wohngebäude

Dachform: Flachdach (FD) / Pultdach (PD) / Satteldach (SD);
Dachneigung: bei PD max. 10°; bei SD max. 30°;
Dachdeckung: alle harten Deckungen; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Vordächer an der Traufseite bis max. 4,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig.

6.1.2 Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Flachdach (FD) / Pultdach (PD) / Satteldach (SD);
Dachneigung: bei PD max. 10°; bei SD max. 30°;
Dachdeckung: alle harten Deckungen; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei FD und PD auch extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig.

6.2 Einfriedungen

Art und Ausführung: Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune, Gabionen, Natursteinmauern;
Zaunhöhe: max. 2,00 m ab fertigem Gelände;
Sockel: unzulässig.

6.3 Gestaltung des Geländes

Auf Grund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert.

Überschwemmungsbereiche:
Innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereiche sowie des HQ_{100} – *Kühbächlein* sind Geländeveränderungen jeder Art unzulässig.

6.3.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

Ausnahme:
Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes sowie des HQ_{100} – *Kühbächlein* sind keine Aufschüttungen zulässig.

6.3.2 Stützmauern

Stützmauern im Bereich der Gebäude sind bis zu der Höhe zulässig, wie es die Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 1,00 m über Gelände.
Stützmauern im Bereich der Randeingrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.

Ausnahme:
Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes sowie des HQ_{100} – *Kühbächlein* sind keine Stützmauern zulässig.

Hinweise:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Das heißt, 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.

7.1 Untergeordnete und gering belastete Verkehrs- und Wegeflächen

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

7.2 Private Stellflächen

Die privaten Stellflächen sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, wassergebundene Decken und vergleichbare Beläge.

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten und Aufenthaltsbereiche zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

9 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN

Hinweise:
Die in der Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

Die Mahd ist mittels Messerbalken vorzunehmen. Rotationsmäher oder Schlegelmulcher sind grundsätzlich auszuschließen. Durchführung der Mahd mit Mähwagen von innen nach außen. Ferner soll bei der Mahd im Wechsel ein Drittel der Fläche ausgenommen werden und in Streifen erfolgen. Das Mähgut ist erst am Tag nach der Mahd aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung sind nicht zulässig.

Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.

9.1 Grünfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Randeingrünung

Gestaltungsmaßnahmen
Die Grünflächen östlich des GE-1 sowie nördlich und westlich des GE-2 sind als artenreiche Flachland-Mähwiesen (Entwicklungsziel *GU* nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern) durch Ansaat mit einem Kräuteranteil von 50 % auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für mittlere bis nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser und die Ansaatstärke 4 g/m².

Im nördlichen Teil des GE-2 sind Strauchpflanzungen entsprechend der Artenliste unter der Ziffer 10.2 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten vorzunehmen. Die Pflanzung ist hier als dichte Strauchpflanzung auszubilden. Es ist auf einen Pflanzverband von mindestens 2,0 x 3,0 m und jeweils 3-7 Pflanzen einer Art zu achten.
Bei der Anlage von Strauchpflanzungen innerhalb von Überschwemmungsgebieten sind die Schutzvorschriften des § 78a WHG zu beachten. Ggf. muss eine ausnahmsweise Zulassung beim Landratsamt Landshut beantragt werden. Daher ist eine frühzeitige Abstimmung der Pflanzmaßnahmen im Überschwemmungsgebiet mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut vorzunehmen.
Westlich des GE-2 sind sechs Einzelbäume der Artenliste 10.1 zu pflanzen. Auf die festgesetzten Mindestqualitäten ist zu achten.

Pflegemaßnahmen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.
Die Pflege der Flächen erfolgt in den ersten drei Jahren durch eine zweischürige Mahd im Juni und August, eventuell bei entsprechender Aufwuchsmenge auch ein drittes Mal im September. Im Weiteren erfolgt eine ein- bis zweischürige Mahd im Juni bzw. September. Das Mähgut ist am darauffolgenden Tag aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche sowie die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

9.2 Grünfläche mit Strauchpflanzung

Gestaltungsmaßnahmen
Am östlichen Rand des GE-1 sind Sträucher entsprechend der Artenliste unter der Ziffer 10.2 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, ansonsten bleibt die Fläche der Selbstbegrünung überlassen. Die Pflanzung ist als dichte Strauchpflanzung auszubilden. Es ist auf einen Pflanzverband von mindestens 2,0 x 3,0 m und jeweils 3-7 Pflanzen einer Art zu achten.

Pflegemaßnahmen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.
Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicherzustellen.

9.3 Öffentliche Grünfläche zur Randeingrünung

Gestaltungsmaßnahmen
Diese Grünfläche ist als artenreiche Flachland-Mähwiese (Entwicklungsziel *GU* nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern) durch Ansaat mit einem Kräuteranteil von 50 % auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für mittlere bis nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser und die Ansaatstärke 4 g/m².

Pflegemaßnahmen
Die Pflege der Flächen erfolgt in den ersten drei Jahren durch eine zweischürige Mahd im Juni und August, eventuell bei entsprechender Aufwuchsmenge auch ein drittes Mal im September. Im Weiteren erfolgt eine ein- bis zweischürige Mahd im Juni bzw. September. Das Mähgut ist am darauffolgenden Tag aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche sowie die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

9.4 Grünfläche als Gewässerrandstreifen

Gestaltungs maßnahmen
Entwicklung und Förderung einer nassen Hochstaudenflur (Entwicklungsziel *GH* nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern) entlang des *Kühbächleins* durch Ansaat. Es ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel - und Plattenregion* zu verwenden. Der Wildkräuter- und Gräseranteil beträgt jeweils 50%. Die Ansaat erfolgt im Spätsommer mit einer Ansaatstärke von 2 g/m². Zudem sind Bäume und Sträucher gemäß der Artenlisten unter den Ziffern 10.3 und 10.4 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

Pflegemaßnahmen
In mehrjährigem Abstand nach Bedarf, ab September.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

10 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

10.1 Bäume

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
Flächige Pflanzung: Heister, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150 cm.

Gehölze 1. Ordnung
- *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
- *Acer pseudo-platanus* Berg-Ahorn,
- *Betula pendula* Sand-Birke,
- *Quercus robur* Stiel-Eiche
- *Quercus tremula* Trauben-Eiche,
- *Tilia cordata* Winter-Linde,
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

und andere heimische, standortgerechte Arten.

Gehölze 2. und 3. Ordnung
- *Acer campestre* Feld-Ahorn,
- *Carpinus betulus* Hainbuche,
- *Malus sylvestris* Holz-Apfel,
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche,
- *Pyrus pyraster* Holz-Birne,
- *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche,
- *Sorbus aria* Mehlbeere

und andere standortgerechte, heimische Arten.

10.2 Sträucher

Strauch, verpflanzt, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.
- *Berberis vulgaris* Berberitze,
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel,
- *Corylus avellana* Haselnuss,
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen,
- *Ligustrum vulgare* Liguster,
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche

und andere standortgerechte, heimische Arten.

10.3 Bäume entlang *Kühbächlein*

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm.
- *Alnus glutinosa* Schwarzerle,
- *Fraxinus excelsior* Gemeine Esche,
- *Prunus padus* Traubenkirsche,
- *Salix alba* Silberweide,
- *Salix caprea* Sal-Weide,
- *Salix fragilis* Bruchweide

und andere standortgerechte, heimische Arten.

10.4 Sträucher entlang *Kühbächlein*

Strauch, verpflanzt, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.
- *Salix cinerea* Grauweide,
- *Salix purpurea* Purpurweide,
- *Salix triandra* Mandelweide,
- *Salix viminalis* Korbweide

und andere standortgerechte, heimische Arten.

11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 5.904 m² wird gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im Gebiet der Gemeinde Schalkham auf den Grundstücken (Tfl. = Teilfläche)
- Fl.-Nr. 765/3 (Tfl.), Gemarkung Schalkham,
  - Abbuchung vom Öko-Konto 792 m²;
- Fl.-Nr. 787/0 (Tfl.), Gemarkung Schalkham,
  - Entwicklung eines naturnahen mesophilen Gebüsches, Entwicklungsziel 10 Jahre, 73 m²;
- Fl.-Nr. 448/0 (Tfl.), Gemarkung Schalkham,
  - Artenreiche Flachland-Mähwiese, Entwicklungsziel 10 Jahre, 4.584 m²;
  - Feuchte und nasse Hochstaudenflur , Entwicklungsziel 10 Jahre, 305 m²,
  - Uferabflachung mit Sukzession, 150 m²,

bereitgestellt.
Die detaillierten Ausgleichsflächenpläne sind der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

C) SCHALLSCHUTZ

12 Festsetzungen gemäß Schallschutzgutachten.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes	Fläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE Leberskirchen	GE-1	2.119	64	49
	GE-2	10.587	62	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006 -12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 12 und der Hinweise durch Text nach Nr. 10 „Immissionsschutz" vorzulegen.
Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Ger äusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
Gemäß § 12 Bau-VorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Wohnungen im Gewerbegebiet
Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2016-07 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016 -07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.
Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 ist auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbel ärm (aus benachbarten Gewerbell ächen) nach TA Lärm abzustellen.
Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:
- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen;
- vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
- Prallscheiben vor den Fenstern;
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);
- schalltechnisch g ünstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.

HINWEISE DURCH TEXT

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

2 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 Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

3 ARTENSCHUTZ

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

4 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 entsprechende Rankhilfen ist zu achten.

5 DENKMALSCHUTZ

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist .

6 GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Landshut – Wasserrecht – umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut – Wasserrecht – rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

7 HOCHWASSERGEFAHRENLAGE

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren.
Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der *Großen Vils* dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG).
Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der *Großen Vils* ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78 c Abs.2 WHG).

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Nachweis für eine schadlose Überflutung (DIN 1986-100) ist zu erbringen.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist 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.

9 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) wird auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten hingewiesen.

10 IMMISSIONS SCHUTZ

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage qualifizierter Gutachten anordnen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel 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 (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichbar mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 ergeben.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z. B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

11 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

12 LANDWIRTSCHAFTLICHER VERKEHR

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an den Geltungsbereich ist mit landwirtschaftlichem Verkehr auch innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

13 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbedampfte Leuchtmittel) wird angeraten.

14 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist mit Bäumen von mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m einzuhalten.

15 SICHTFLÄCHEN

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden.

HINWEISE DURCH TEXT

16 DIN-NORMEN

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der *VG Gerzen, Rathausplatz 1, 84175 Gerzen*, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

17 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 444/2 (Teilfläche = Tfl.), 445/1 (Tfl.), 448 (Tfl.), 449 (Tfl.) und 450 (Tfl.) der Gemarkung Schalkham mit einer Fläche von 19.937 m².

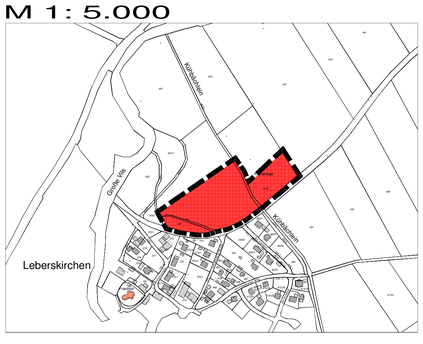
18 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Schalkham zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

19 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1 : 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 10 BauGB und wurde im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Schalkham hat in der Sitzung vom 04.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.