

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GE AM PFARRHOF DECKBLATT NR. 4

**ENDAUSFERTIGUNG MIT EINGEARBEITETEN GRÜNORDNUNGSPLAN
VOM 18.03.2004**

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

AICHA VORM WALD
PASSAU
NIEDERBAYERN

<p>MASSTAB 1 : 1000</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Entwurf</td> <td style="width: 30%;">gez. 18.12.03/Pe</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Entwurf	gez. 18.12.03/Pe				
Entwurf	gez. 18.12.03/Pe						
<p>BEARBEITUNG BEBAUUNGSPLAN</p> <p>Architekturbüro Scharinger Dipl.-Ing. (FH) Helmut Scharinger Vornholzstr. 155a, 94036 Passau Tel.: 0851/5 88 25 Fax: 0851/75 50 62</p> <p>Passau, den 18.03.2004</p> <p><i>H. Scharinger</i></p>	<p>BEARBEITUNG GRÜNORDNUNGSPLAN</p> <p>Landschaft + Plan · Passau LA Thomas Herrmann Am Burgberg 17, 94127 Neuburg am Inn Tel.: 08507/92 20 53 Fax: 08507/92 20 54</p> <p>Neuburg, den 18.03.2004</p> <p><i>[Signature]</i></p>						





ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

zu 1.3.1



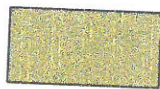
Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1-2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zu 2.1 | 2.0 | Geschoßflächenzahl höchstzulässig nach § 17 BauNVO |
| zu 2.5 | 0.8 | Grundflächenzahl höchstzulässig nach § 17 BauNVO |
| zu 2.7 | II | 10m-Wandhöhe bei Produktionshallen (entspricht max. 2 Vollgeschoße) |
| zu 3.1+3.2 | a | Eine abweichende Bauweise wird gemäß §22 Abs.4 festgesetzt, da die Hallenlänge über 50m beträgt. |

zu 6. Verkehrsflächen

zu 6.1.2



Straßenverkehrsflächen privat

6.1.3

Anbaubeschränkungen

10. Wasserflächen

10.2



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Regenrückhaltebecken

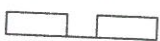
zu 15. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

zu 15.12



Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 4

15.17



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes

15.18



Mauer aus Felsmaterial

15.19

OKFF = +376,00 üNN Oberkante fertiger Fussboden = +376,00 üNN

Ansonsten gelten die planlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "GE Am Pfarrhof"

ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

Gewerbegeräusche: Das Plangebiet ist nach §1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

$$\begin{array}{l} \text{tagsüber: } L_{WA}'' = 67 \text{ dB(A) / m}^2 \\ \text{nachts: } L_{WA}'' = 52 \text{ dB(A) / m}^2 \end{array}$$

Der Nachweis der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist nur für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes in Schallausbreitungsrichtung nach Norden (Anwesen Glashauser) sowie nach Süden (nächstgelegene Wohnhäuser im Ortsteil Grieshof im Außenbereich sowie im typisierend als allgemeines Wohngebiet zu betrachtenden Innenbereich an Hochstraße und Gföhretstraße im Norden von Aicha) zu führen.

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens ist gegenüber der Genehmigungsbehörde der Nachweis zu führen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges gemäß Gl. 10 der DIN ISO 9613-2 mit $h - 4\text{m}$ über Gelände anzusetzen ist.

Bei der konkreten Anlagenplanung ist innerhalb des Gewerbegebietes darauf zu achten, dass vor Gebäuden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. der nächsten Baugrenze auf den jeweiligen Nachbargrundstücken die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten wird

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

Baul. Schallschutz: Baulicher Schallschutz ist im gesamten Gewerbegebiet erforderlich.

An allen Fassaden und Dachflächen, hinter deren sich Aufenthaltsräume befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist Lärmpegelbereich IV zugrunde zu legen.

Abweichend hiervon gelten in Abständen von weniger als 28m zur Mittelachse der St 2127 für nicht von der Staatsstraße abgewandte Fassaden und Dachflächen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V.

zu 0.4 Wandhöhen:

Ausnahmsweise ist an der nordöstlichen Gebäudeecke aufgrund der Zufahrtssituation und des daraus resultierenden Baukörperücksprunges eine Wandhöhenüberschreitung zulässig.

0.6.2 Anbaubeschränkungen

Die anbaufreie Zone von 20 m wird für Gebäude eingehalten. Der Böschungsfuß der geplanten Geländeaufschüttung kommt jedoch innerhalb dieses Bereiches zum Tragen. Eine Abweichung von Art. 23 Abs. 1 BayStr.WG wird zugelassen, weil aufgrund der gegebenen topographischen Verhältnisse eine Sichteinschränkung der freien Strecke nicht erfolgt.

vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Abstimmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist Lärmpegelbereich IV zugrunde zu legen.

Abweichend hiervon gelten in Abständen von weniger als 28m zur Mittelachse der St 2127 für nicht von der Staatsstraße abgewandte Fassaden und Dachflächen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V.

zu 0.4 Wandhöhen:

Ausnahmsweise ist an der nordöstlichen Gebäudeecke aufgrund der Zufahrtssituation und des daraus resultierenden Baukörperücksprunges eine Wandhöhenüberschreitung zulässig.

0.6.2 Anbaubeschränkungen

Die anbaufreie Zone von 20 m wird für Gebäude eingehalten. Der Böschungsfuß der geplanten Geländeaufschüttung kommt jedoch innerhalb dieses Bereiches zum Tragen. Eine Abweichung von Art. 23 Abs. 1 BayStr.WG wird zugelassen, weil aufgrund der gegebenen topographischen Verhältnisse eine Sichteinschränkung der freien Strecke nicht erfolgt.

bis zu baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Abgrabungen, Stützmauern 20 m

bis zu einer stabilen Einzäunung 10 m

bis zu einer einfachen Einzäunung

(z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm 5 m

bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen 15 m

bis zu Bäumen 10 m

bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m 6 m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß Tabelle 2 der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

0.6.3 Einmündungen

Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (§12 FStrG bzw. Art. 31 BayStrWG) Die Bauflächen sind über die bestehende Industriestraße, die bei Str.-km 13.725 in die St 2127 mündet, zu erschließen.

0.6.4 Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten (§8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

0.6.5 Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.


zu 0.11 Grünordnung:

zu 0.11.2  Private Grünflächen

zu 0.11.5  zu pflanzende Bäume, z.T. mit Pflanzgebot
+0.11.7

zu 0.11.8  geschlossene Pflanzfläche, Schutzpflanzung

0.11.9  Durch Sukzession zu entwickelnder artenreicher Saum ohne Oberbodenauftrag;
alternativ Ansaat mit Landschaftsrassen mit Kräutern (RSM 7.1.2) mit max. 5 cm Oberbodenauftrag

0.11.10  Zu erhaltender Dobelabschnitt und Eichenwald. Während der Bauphase ist der Dobel durch
Bretterzaun vor Verfüllung zu schützen.

0.11.11 Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:
vor Baubeginn Ansheben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke;
Lagerung durch Aufsetzen in Mieten von max. 3,0m Basisbreite und 1,50m Höhe.
Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.


0.12 Schutzgebiete und Schutzobjekte:

0.12.1  Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern mit Nummer - zu erhalten

0.13 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und
Landschaft gemäß § 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 Bau GB

0.13.1  Pflanzung von Streuobstbäumen (Hochstämme). Extensive Grünlandnutzung mit 1-2 schüriger Mahd
und nur geringer Düngung

0.13.2  Umbau Fichtenalt- und jungbestand in Eichen-Buchen-Wald durch Fällung der Fichten mit
anschließender Pflanzung. Hauptbaumart: Stieleiche, Nebenbestand: Buche. Nur Verwendung
zugelassener Herkünfte nach dem Forstvermehrungsgutgesetz. Zäunung erforderlich.



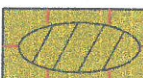
0.13.3  Pflanzung eines Eichen-Buchen-Bestandes: Hauptbaumart: Stieleiche, Nebenbestand: Buche.
Nur Verwendung zugelassener Herkünfte nach dem Forstvermehrungsgutgesetz.
Zusätzlich Aufbau eines gestuften Waldrandes mit bodenständigen Baum- und Straucharten
(Breite 7-10 m). Zäunung erforderlich.

Folgende Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
werden gemäß § 5 (2a) und § 9 (1a) BauGB auf dem außerhalb gelegenen Flurstück Nr. 205 festgesetzt:

0.13.4  Umbau Fichtenbestand in standortgerechten Schwarzerlen-Eschenbestand.
Aufgrund der Erlenkrankheit ist zwingend autochtones, gesundes Pflanzmaterial zu verwenden
Schriftlicher Nachweis durch Baumschule erforderlich.

0.13.5  Pflanzung von Schwarzerlen in Gruppen von je 3-5 Stück entlang der Kleinen Ohe.
Aufgrund der Erlenkrankheit ist zwingend autochtones, gesundes Pflanzmaterial zu verwenden
Schriftlicher Nachweis durch Baumschule erforderlich.

0.13.6  Pflanzung Schwarzerlen-Feuchtwald.
Aufgrund der Erlenkrankheit ist zwingend autochtones, gesundes Pflanzmaterial zu verwenden
(Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt oder LRA Passau)

- 0.13.5  Pflanzung von Schwarzerlen in Gruppen von je 3-5 Stück entlang der Kleinen Ohe. Aufgrund der Erlenkrankheit ist zwingend autochtones, gesundes Pflanzmaterial zu verwenden. Schriftlicher Nachweis durch Baumschule erforderlich.
- 0.13.6  Pflanzung Schwarzerlen-Feuchtwald. Aufgrund der Erlenkrankheit ist zwingend autochtones, gesundes Pflanzmaterial zu verwenden (Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt oder LRA Passau)
- 0.13.7  Gestaltung von Feuchtlebensräumen. Ausschleiben einer Mulde, z.T. Uferabflachung an der Kleinen Ohe. Übertragung Mähgut (Juli/August) von artenreichen Feuchtwiesen aus dem Ohe/Gaißatal. Extensive Nutzung des Grünlandes (1schürig, keine Düngung), alternativ: Entwicklung von Hochstauden/ Großseggenbeständen mit Teilmahd alle 3-4 Jahre. Auflässen von etwaigen Drainagen

Pflanzlisten:

it der t-	zu 0.11.8	Bodenständige Bäume: H 2xv. oB 8-10	Acer pseudo-platanus Acer platanoides Tilia cordata Quercus robur Betula verrucosa Prunus avium Sorbus aucuparia	ayStrWG) die St 2127	
der Staats- rs nicht		Bodenständige Sträucher: 2xv. 60-100	Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Viburnum lantana Salix caprea Rhamnus frangula Sambucus nigra Euonymus europaeus Rosa canina		
Verkehrs- ings-	zu 0.13.1	Empfohlene Obstsorten des Landkreises Passau, z.B. Apfelsorten	Jacob Fischer Geflammtter Kardinal Wiltshire Kaiser Wilhelm Klarapfel Croncels Beutelsbacher Rambur Andenken an den Kongreß Clapps Liebling Gellerts Butterbirne Graue Gute Stuttgarter Gaißhirtle Burlat		
		Birnen			
		Kirschen Walnussbäume			
	zu 0.13.2 und 0.13.3	Waldbestand: 3j.v. 50-80 Verband 1,0 m x 1,2 m	Quercus robur Fagus sylvatica	Waldrand: Heister 2xv.oB 150-200	Prunus avium Sorbus aucuparia Populus tremula Pyrus communis Sträucher wie 0.11.8
	zu 0.13.4 bis 0.13.6	Bodenständige Bäume: 2j.v. 60-100 Verband 2,0 m x 1,5 m	Alnus glutinosa Fraxinus excelsior		

Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "GE Am Pfarrhof".

INKRAFTTRETEN

Das Deckblatt Nr. 4 zum rechtgültigen Bebauungsplan GE Am Pfarrhof wird gemäss § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Aicha v. Wald am 02.06.2004 rechtsverbindlich.

Das Deckblatt Nr. 4 mit seinen textlichen und planlichen Ergänzungen zum rechtgültigen Bebauungsplan GE Am Pfarrhof liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Aicha v. Wald während der Dienstzeit bereit.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 des BauGB über die fristgemässe Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist (§ 215 BauGB).

Aicha v. Wald, den 03.06.2004



The. Schmid

Der Bürgermeister

g i f