



Endausfertigung

Gemeinde Aicha vorm Wald

GE Sommerweide West BA III

A. Satzung

B. Begründung

C. Verfahrensvermerke

D. Anlagen

KARL-HEINZ STEINBACHER
ARCHITEKT, DIPL. ING. FH
SCHINDLWEG 14
94154 NEUKIRCHEN VORM WALD

TEL o8504 93322
FAX o8504 93323
E-MAIL K-H.STEINBACHER@T-ONLINE.DE

Stand 21.12.2011
09.02.2012
30.05.2012
11.10.2012

A. Satzung

Auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509) hat die Gemeinde Aicha vorm Wald folgende Satzung erlassen:

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan
"GE Sommerweide West BA III"

§ 1
Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 1247/3, Fl.Nr. 1259 und Fl.Nr. 1259/7 bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung **"GE Sommerweide West BA III"** mit Entwurf vom **11.10.2012**. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000. Der Lageplan vom **11.10.2012** ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

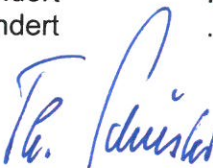
(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gem § 8 BauNVO ausgewiesen.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aicha vorm Wald, 26.10.2012
geändert .09.02.2012.....
geändert .30.05.2012.....
geändert .20.09.2012.....
geändert .11.10.2012.....



Theo Schuster
Erster Bürgermeister



I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

1.1.1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig sind :

- Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal gem § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

1.1.2. Untergeordnete Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig im Sinne von

- 1.1.2.1 § 14 Abs. 1 BauNVO: Parkplätze und Carport und
- 1.1.2.2 § 14 Abs. 2 BauNVO: Energiegewinnungsanlagen
- 1.1.2.3 Eingeschossige Gebäude für Abfallbehälter, Fahrräder.

1.2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) Parzelle 1 - 4

1.2.1.1. Gewerbegebiet GE 0.6

1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

1.2.2.1. Für Parzelle 1 : Halle 9.00 m = 3 geschl. }
Für Parzelle 2 : Büro 12.00 m = 4 " }

1.2.2.2. Für Parzelle 3 und 4: 9.00 m = 3 4 ?

Die Wandhöhe der Gebäude mit Flachdächern wird gemessen bis OK Attika.

Die Wandhöhe der Gebäude mit Pultdächern wird im Mittel gemessen an der Außenwand von OK Gelände bis OK Dachhaut.

Die Wandhöhe der Gebäude bei geneigten Dächern wird gemessen an der Außenwand von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Traufe.

OK Gelände ist die natürliche Geländeoberkante.

1.3. Geländeauffüllung und Geländeabgrabung

Geländeauffüllung und Geländeabgrabung sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m ab Urgelände zulässig. Für die Berechnung der Wandhöhen bleibt das Urgelände massgebend.

1.4. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

1.5. Überbaubare Grundstücksfläche

1.5.1. Siehe Einzeichnungen im Plan

1.5.2. Ausnahmen zu den Baugrenzen

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen und Vorbauten bis 5 m Breite und bis zu 2.0 m Tiefe überschritten werden.

1.6. Flächen für Stellplätze

1.6.1. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den einzelnen Grundstücken in genügender Anzahl für Inhaber, Beschäftigte und Besucher auszuweisen.

1.6.2. Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

1.1. Dachform

Zulässig sind:

SD	Satteldächer
PD	Pulldächer
FD	Flachdächer

1.2. Dachneigung

SD	Satteldächer	5° - 30°
PD	Pulldächer	5° - 20°
FD	Flachdächer	-----

1.3. Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel- und Betondachsteine in naturroter oder brauner Farbe sowie beschichtete Blechdächer in gedämpfter Farbe (reflektierende Fassadenverkleidungen sind unzulässig).

Ausnahmen:

Blechdächer ohne Beschichtung sind ausnahmsweise zulässig, wenn entsprechend

den Regeln der Technik Bodenfilter zur Rückhaltung der Schwermetalle auf den Baugrundstücken in ausreichendem Maße vorgesehen werden.

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile (Vordächer, Dachrinnen usw.).

Flachdächer bekies, Foliendach oder Gründach.

1.4. Äußere Gestaltung der Bauteile

1.4.1. Fassaden über 60 m Länge sind durch Vordächer, Vorbauten usw. zu gliedern.

1.5. Einfriedungen

Zulässig sind sockellose Einfriedungen von max. 2.00 m Höhe als Maschendrahtzaun oder leichter Metallgitterzaun. Zwischen Gelände und Unterkante Zaun ist ein lichter Abstand von 10 cm einzuhalten.

Der Abstand von Einfriedungen zur Staatsstraße St 2126 beträgt 10 m gemessen vom Fahrbahnrand.

1.6 Hinweise

- Die künftigen Grundstückseigentümer haben etwaige von den angrenzenden Flächen ausgehenden Emissionen zu dulden.
- Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen sind bei der Erschließung zu beachten.
- Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14 020 entsprechen.
- In den Genehmigungsplan ist in den Schnitten und Ansichten der natürliche Geländeverlauf darzustellen.
- Photovoltaikanlagen auf Dach- und Wandflächen und im Freien sind ausdrücklich erlaubt bzw. gewünscht (gilt auch für aufgeständerte Anlagen)

Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, 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 Gemeinde kann im Genehmigungsfreistellungsverfahren diesen Nachweis fordern.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

III GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grünordnung

1.1 Bepflanzung Parkplätze

Je 10 Parkplätze ist ein großkroniger Laubbaum nach Pflanzliste 1.4.1 zu pflanzen

1.2 Bepflanzung Gewerberänder

Entsprechend der Planzeichnung sind entlang der westlichen Parzellengrenze 2-reihige Laubhecken aus standortheimischen Laubgehölzen und entlang der nördlichen Parzellengrenze 3-4-reihige Laubhecken aus standortheimischen Laubgehölzen der Listen 1.4.1-4.4.3 zu pflanzen.

1.3 Abstand zu Leitungen

Bei Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein Abstand von mind. 2,50 m zu vorhandenen Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser und Fernmeldeanlage) eingehalten wird. Bei geringeren Abständen sind Wurzelschutzvorrichtungen (Spezialfolien, o.ä.) vorzusehen.

1.4 Pflanzlisten

1.4.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)

Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur

1.4.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)

Hochstämme (3 x v Db), Stammumfang >12-14 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus domestica
Holzbirne	Pyrus communis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

1.4.3 Laubsträucher

2xv, o.B. 60-100

Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea

- 1.4.4 **Obstbäume**
 Hochstämme (2xv o.B.), Stammumfang 10-12 cm
 Geeignete Apfelsorten: Geflammerter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.
 Geeignete Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.
 Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a. Walnuss

2 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

2.1 **Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB**

Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Ausgleichsbedarf von 5.554 m² festgesetzt. Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB festgesetzt:

- 2.1.1. Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland im Geltungsbereich auf Teilfläche Flur Nr. 1259/7 Gmkg. Aicha v. Wald, Flächengröße von 540 m²

Abschub von Oberboden auf einem 200 m² großem Streifen. 2-malige Übertragung von Mähgut artenreicher Magerwiesen der Gemeinde oder angrenzender Gemeinden auf die Fläche, Zeitpunkt 1x Mitte Juni und 1x Anfang September

Pflanzung von mind. 4 Obstbaum-Hochstämmen gemäß der Pflanzliste 1.4.5. Sicherstellung eines Erziehungsschnittes der Baumkrone über mindestens 10 Jahre. Kein Einsatz von Pestiziden und keine Flächendüngung. Extensive Nutzung der Wiese mit 2-maliger Mahd/Jahr (Mitte Juni und Anfang September), Abfuhr Mähgut

- 2.1.2 Pflanzung Laubhecke aus Bäumen und Sträuchern autochthoner Herkunft im Geltungsbereich auf Teilfläche Flur Nr. 1247/3 Gmkg. Aicha v. Wald, Flächengröße von 500 m²

Entlang der Nordgrenze der FlurNr. ist in Ergänzung der unter 1.2 festgesetzten Hecke mind. 3-reihige Laubhecken aus standortheimischen Laubgehölzen autochthoner Herkunft der Pflanzlisten 1.4.2-4.4.4 zu pflanzen. Pflanzabstand Sträucher 1,5 x 1,5 m, Bäume ca. alle 15 m in der Reihe. Anreicherung der Hecke mit mehreren Todholzhaufen und Steinhaufen aus heimischem Granit/Gneismaterial für Kleintiere
 Die gesamte Hecke ist gegen Wildverbiss zu zäunen.

- 2.1.3 Entwicklung eines artenreichen feuchten Saumes im Geltungsbereich auf Teilfläche Flur Nr. 1247/3 Gmkg. Aicha v. Wald, Flächengröße von 1.120 m². Anerkennung 560 m².

Herstellen einer Rohbodenböschung und 2-malige Übertragung von Mähgut artenreicher frischer Wiesen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfes. Zeitpunkt 1 x spätestens Juni und 1x frühestens Ende September. Extensivnutzung des Saumes: 1x Mahd/Jahr nicht vor Ende September, Schnittgut abfahren.

- 2.1.4 Externe Ausgleichsfläche

Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 3.954 m² ist auf einer externen Ausgleichsfläche umzusetzen(s. Hinweis und Anlage zum Bebauungsplan).

Externe Ausgleichsfläche- Entwicklung von Hain-Sternmieren-Schwarzerlen-Auwald durch Umbau Fichtenforst.

Auf einer Teilfläche der Flur Nr. 2007, Gmkg. Albersdorf, Gemeinde Windorf ist die Entwicklung eines Erlen-Auwaldes am Edlgraben mit einer Flächengröße von 3.954 m² vorgesehen. Die Ausgleichsfläche ist durch eine unbefristete beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern (s. Anlage zum BPlan).

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Fällen der Fichten bis auf 10 Trupps à ca. 5 eng stehender Fichten, Pflanzung von Schwarzerlen- und Traubenkirschen-Heistern. Mechanische Bekämpfung von Krautbewuchs und Ind. Springkraut in den ersten Jahren sowie Zäunung gegen Wildverbiss. Die Erlen müssen phytophthorafrei sein. Die Maßnahme ist im Winterhalbjahr zwischen dem 1.10. und 28.2. durchzuführen.

2.1.5 Die Ausgleichsflächen sind durch eine unbefristete beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

2.1.6. Beanspruchung gemeindliches Ökokonto
Für die gemeindliche Erschließungsstraße wird der notwendige Ausgleich in Höhe von 254 m² der gemeindeeigenen Ökokontofläche am Hühnerbach, Flur Nr. 2364, Gmkg. Aicha v. Wald entnommen.

2.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Wenig belastete Flächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrassen oder Schotterdecke) zu gestalten.

2.3 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidegras oder Leguminosen anzusäen.

2.4 Schutzmaßnahmen Bärnbach

Am Fuß der geplanten Böschung der Auffüllung ist zum Schutz des Bärnbaches und seiner Aue vor abrutschendem Material während der Bauphase ein Holzbohlenzaun mit einer Höhe von 0,75 m Höhe aufzustellen. .

2.5 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Genehmigungsplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Hinweise**Wasserverbrauch**

Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am Toilettenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) einzusetzen.

Niederschlagswasser

Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist so weit wie möglich zu sammeln (Brauchwasser- Vorrat in Zisternen oder Regenwassertonnen).

IV IMMISSIONSSCHUTZ

1. Gewerbegeräusche

Das Gewerbegebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel nicht überschreiten:

nördliche Teilfläche tagsüber:	LWA" = 67 dB(A)/m ²
nachts:	LWA" = 52 dB(A)/m ²

südliche Teilfläche tagsüber:	LWA" = 69 dB(A)/m ²
nachts:	LWA" = 54 dB(A)/m ²

Als emittierende Flächen gelten die gesamten vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen ohne festgesetzte private Verkehrsflächen und ohne festgesetzte öffentliche und private Grünflächen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden zulässigen Immissionskontingente der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes in Schallausbreitungsrichtung nach Norden (Anwesen auf Fl.-Nr. 1247/5) und Westen (Anwesen auf Fl.-Nr. 1250) zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb der umliegenden Gewerbegebiete.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente 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 $h_m = 4$ m über Gelände anzusetzen ist.

Dabei ist zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet.

Unterschreitet das sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionskontingent des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert Immissionsrichtwert -15 dB(A)

[Relevanzgrenze in Anlehnung an DIN 45691 vom Dezember 2006].

Bei der Planung der Betriebsanlagen ist ferner darauf zu achten, dass auf den Nachbargrundstücken in eigenen oder in angrenzenden Gewerbegebieten an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

An allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) 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 gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen:

B. Begründung

Inhaltsübersicht

- 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
 - 1.1. Ziel und Zweck der Planung
 - 1.2. Flächennutzungsplan

- 2. Beschreibung des Planungsgebietes**
 - 2.1. Lage
 - 2.2. Gelände

- 3. Planungshinweise**
 - 3.1. Erläuterung zur Planung
 - 3.2. Bebauungskonzept
 - 3.3. Erschließung

- 4. Fläche- und Dichtedaten**
 - 4.1. Brutto- und Nettoflächen

- 5. Umweltbericht s. Anlage**
 - 5.1. Gründordnung

- 6. Lärmschutzgutachten**
 - 6.1. Immissionsschutz

- 7. Anlagen**

1.0. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Zweck und Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Neuansiedlung von Industriebetrieben und Gewerbebetrieben schaffen.

In den letzten Jahren hat sich die Gemeinde Aicha vorm Wald immer mehr zu einer aufstrebenden, florierenden Gemeinde entwickelt. Insbesondere die gewerblichen Ansiedlungen können aufgrund der Autobahnnähe einen Zuwachs aufweisen.

1.2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das zu beplanende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als GE ausgewiesen.

2.0. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1. Lage

Die Gemeinde Aicha vorm Wald gehört zum Landkreis Passau im Regierungsbezirk Niederbayern

Die Nachbargemeinden sind:

im Norden	Eging
im Westen	Windorf
im Süden	Tiefenbach
im Osten	Neukirchen v.W.
im Nordwesten	Fürstenstein

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt 20,32 km² in einer Höhenlage von durchschnittlich 400 m über dem Meer.

Das geplante Gewerbegebiet ist eine Erweiterung des Baugebietes "Sommerweide West BA II"

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,64 ha und ist wie folgt umgrenzt:

- im Süden durch die Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 1259/1 und 1252
- im Norden durch eine Wiese und zwei besteh. Gebäuden
- im Osten durch das besteh. Autohaus und die Staatsstraße 2126
- im Westen durch eine Wiese (Landwirtschaft) Fl.Nr. 1247/6

Das Gebiet umfaßt folgende Flurstücknummern der Gemarkung Aicha vorm Wald: Flurstück-Nr. 1259, 1247/3, 1259/7

Die Verkehrsanbindungen gewährleisten die St 2126 (Aicha - Eging), die St 2127 (Aicha - Nammering) und der Autobahnzubringer an die A3.

2.2. Gelände

Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab.
Der Höhenunterschied von Norden → Süden beträgt ca. 12.0 m.
Das Baugebiet weist gewachsenen Boden auf.
Bei der Befestigung der Flächen ist darauf zu achten, dass möglichst wenig versiegelt wird.

3.0. Planungshinweise

3.1. Erläuterung zur Planung

Die rege Nachfrage nach Gewerbeflächen veranlasste die Gemeinde Aicha vorm Wald weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung bereitzustellen.

Für die Gemeinde Aicha vorm Wald besteht vor allem aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung an die Autobahn A3, sowie der Staatsstraße 2127 nach Tschechien über Freyung ein weiterer dringender Bedarf an gewerblichen Flächen.

3.2. Bebauungskonzept

Die Gewerbegrundstücke werden in die best. Topographie eingepasst.

Um den Erhalt des Gewerbegebietes zu sichern, wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im Baugebiet sind sowohl Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer erlaubt.
Flachdächer sollten mit extensiver Begrünung ausgestattet werden.
Die Erstellung von Photovoltaikanlagen sowohl auf Dach- und Wandflächen wie im Freien soll unbedingt erlaubt sein.

3.3. Erschließung

Das Gebiet wird über die Einmündung in die St 2126 erschlossen.
Die innere Erschließung erfolgt durch die Weiterführung der bereits vorhandenen Erschließungsstraße.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und liegt im Einzugsbereich der Gemeinde Aicha vorm Wald.

Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung, insbesondere bei abwasserintensiven Betrieben, ist somit gewährleistet.

Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen werden bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit erstellt. Soweit notwendig, wird verschmutztes Niederschlagswasser nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal oder nach einer Regenwasserbehandlung in den nahegelegenen Vorfluter an geeigneter Stelle eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden, falls erforderlich, dezentrale Regenwasserrückhaltebauten errichtet.

Wasserversorgung

Das geplante Gewerbegebiet wird über die kommunale Wasserversorgungsanlage Aicha vorm Wald mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht statthaft.

Oberflächenversiegelung

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Verkehrsflächen geschlossene Beläge erfordern.

Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fuß- und Radwege können durchaus „offene“ Oberflächen haben.

Beispiele für durchlässig gestaltete Oberflächen sind humus- oder rasenverfugte Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen und Betonverbundpflaster.

Löschwasserversorgung

Neben der öffentlichen Wasserversorgung ist im Norden des Baugebietes auf öffentlicher Fläche ein Löschwasserbehälter mit 200 m³ Inhalt für Katastrophenfälle vorhanden.

4.0. Fläche- und Dichtedaten

4.1. Brutto- und Nettobauflächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	16.381 m ²
	=====
Straßenflächen	740 m ²
öffentliche Grünflächen Straßenbegleitgrün	350 m ²
private Grünflächen	897 m ²
Retentionsbecken	347 m ²
Ausgleichsfläche (intern)	2.067 m ²
Ausgleichsfläche (extern)	(3.954 m ²)

Erschließungs- und Grünflächen	4.401 m ²
	=====

⇒ entspricht 27 % der Bruttofläche

	Private Grünfläche	Grundstücksflächen
Parzelle 1	645 m ² +	3.988 m ²
Parzelle 2	103 m ² +	2.631 m ²
Parzelle 3		1.381 m ²
Parzelle 4	149 m ² +	3.980 m ²

Grundstücksfläche	897 m ² +	11.980 m ²
		=====

⇒ entspricht 73 % der Bruttofläche

5.0. Umweltbericht

siehe Anlage

5.1. Grünordnung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Gebäude und Geländeänderungen, die durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes hervorgerufen werden, soweit wie möglich in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden.

Dazu werden an der West- und Nordseite des Geltungsbereiches raumwirksame mind. 3-reihige Heckenpflanzungen mit Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Laubsträuchern festgesetzt. Im Norden ist ein ca. 10 m breiter Grüngürtel vorgesehen, der insbesondere Blickbeziehungen der nördlich gelegenen Streusiedlung Mötzing zur Gewerbefläche abschirmen wird. Eine Durchgrünung wird durch die Überstellung von großkronigen Laubbäumen und Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße erreicht.

Die im Geltungsbereich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wie die Anlage einer kleinen Streuobstwiese sowie Blühflächen auf einer neu entstehenden Böschung werden zur Einbindung der Gewerbefläche in das Landschafts- und Ortsbild beitragen.

6.0. Lärmschutzgutachten

6.1. Immissionsschutz

Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sommerweide West, Bauabschnitt III" der Gemeinde Aicha vorm Wald wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 2978/B2/hu vom 15.12.2011 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche:

Das Gewerbegebiet wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes in Schallausbreitungsrichtung nach Norden (Anwesen auf Fl.-Nr. 1247/5) und Westen (Anwesen auf Fl.-Nr. 1250) die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Da die Geräuschemissionskontingente nur für die Schallausbreitung nach Norden und Westen eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Anlagen die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise in die anderen Richtungen zu orientieren. Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Baulicher Schallschutz:

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 67 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die Staatsstraßen St 2126 und St 2127 Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **07.07.2011** die Erweiterung des Bebauungsplanes "**Sommerweide-West BA III**" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.12.2011** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplans in der Fassung vom **21.12.2011** hat in der Zeit vom **04.01.2012** bis **06.02.2012** stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **21.12.2011**

hat in der Zeit vom **04.01.2012** bis **06.02.2012** stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **30.05.2012** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom **04.01.2012** bis **06.02.2012** beteiligt.

5. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **30.05.2012** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

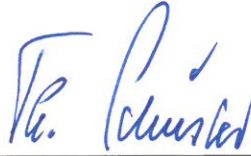
in der Zeit vom **28.06.2012** bis **28.07.2012** öffentlich ausgelegt.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **11.10.2012** den Bebauungsplan "**Sommerweide West Bauabschnitt III**" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **11.10.2012** als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.10.2012 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Aicha vorm Wald, den 30.10.2012


T. Schuster, erster Bürgermeister



D. Anlagen

Inhaltsübersicht

1. Lageplan M 1/1000
 - 1.1 Schnitte M 1/500
 - 1.2 Festsetzungen durch Planzeichen
2. Umweltbericht
3. Schalltechnische Bewertung
 - A. Berechnung Emissionspegel von Straßen
 - B. Geräuschkontingentierung ohne
.....Entwicklungsgebiet
 - C. Geräuschkontingentierung mit
.....Entwicklungsgebiet
.....Lagepläne