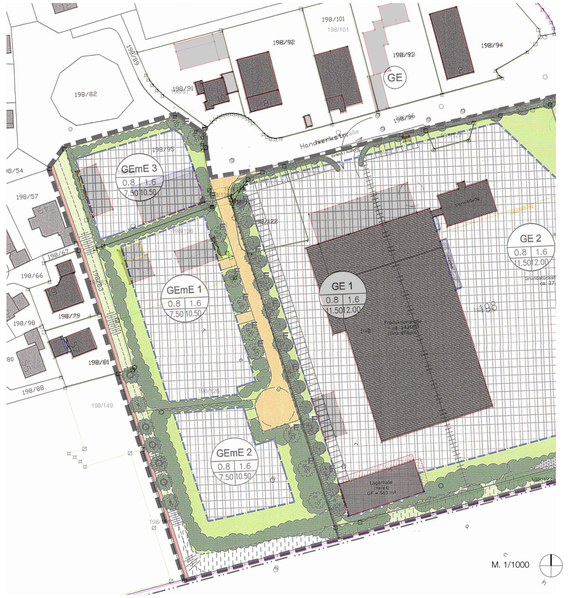
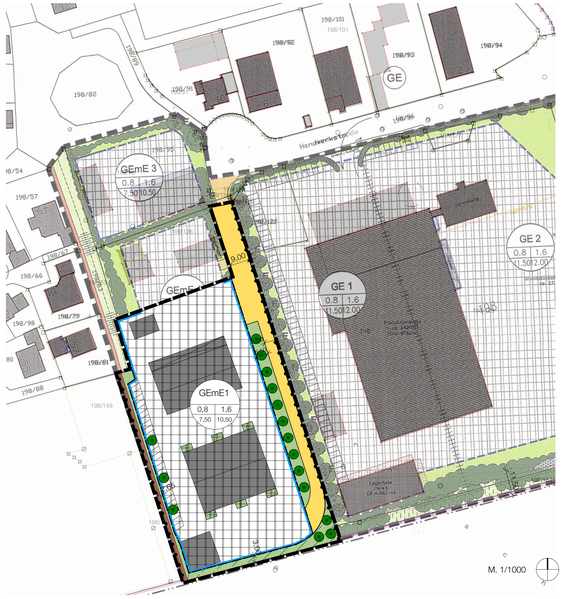
5. BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT "Handwerkerstraße" Gemeinde Egglkofen

auf Grundlage der 3. vereinfachten Deckblattänderung in diesem Bereich
Fl.Nr. 198/126, Gemarkung Egglkofen, Gemeinde Egglkofen

DARSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT NR. 3 - **VOR** ÄNDERUNG
"Handwerkerstraße" als Grundlage der 5. Deckblattänderung in diesem Bereich



DARSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT NR. 3 - **NACH** ÄNDERUNG
"Handwerkerstraße" als Grundlage der 5. Deckblattänderung in diesem Bereich



Planliche Festsetzungen / alle nicht genannten Festsetzungen bleiben für das Deckblatt weiterhin gültig / geänderte Inhalte werden in rot dargestellt

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbliche Bauflächen

GE
Gewerbegebiet (Par. 8 BauNVO)

Einschränkung der Nutzung nach Par. 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:
Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Bei evtl. Befreiungen muss mit Gutachten nachgewiesen werden, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnung keine weitere Einschränkung der zulässigen Emissionen bestehender oder geplanter benachbarter Gewerbebetriebe nach sich zieht.

GEmE1

GEmE1
Gewerbegebiet mit Einschränkung
Die im Plan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind einzuhalten

Einschränkung der Nutzung nach Par. 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:
Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Bei der Zulassung von Wohnungen in Par. 1 muss mit Gutachten nachgewiesen werden, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnung keine weitere Einschränkung der zulässigen Emissionen bestehender oder geplanter benachbarter Gewerbebetriebe nach sich zieht.

2. Mass der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ = 0,8
Geschossflächenzahl GFZ = 1,6

Maximal zulässige Wandhöhe - talseitig - ab dem Gelände:
GEmE 7,50 m
GE 11,50 m

Maximal zulässige Firsthöhe ab dem Gelände:
GEmE 10,50 m
GE 12,00 m

Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

3. Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Nutzungsartengrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Festgesetzte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan / Externe Ausgleichsfl.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Acer campestre 'Elsrijk' - Feld- Ahorn 'Elsrijk'
Hochstamm, 3 xv., 16 - 18 cm Stammumfang

Großbäume (Wuchsklasse 2)
Arten lt. Pflanzenliste
Hochstamm, 3 xv., 16 - 18 cm Stammumfang

Flächen der natürlichen Sukzession überlassen

8. Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone

1
2 | 3
4 | 5

1. Gebietsart
2. Grundflächenzahl
3. Geschossflächenzahl
4. Maximale Wandhöhe
5. Maximale Firsthöhe

Abschnittsgrenze Emissionskontingente

9. Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten

Grenzpunkte und Grenzen

Flurstücksgrenze

10. Bauwerke

Wohngebäude/Nebengebäude Bestand

11. Verschiedenes

198/136 Flurstücksnummer, z. B. Fl. Nr. 198

Textliche Festsetzungen

A Einfriedungen

Material und Ausführung: Metall, Holz mit entsprechender Hinterpflanzung
Höhe des Zaunes: max. 2,00 m
Sockel: nur nicht sichtbare Einzelfundamente für die Säulen zulässig

B Dächer

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 35 °.

C Fassadengestaltung

Für die Fassaden sind zulässig:
- Putze
- Bleche
- Metall-Glas-Konstruktionen
- Holzverkleidungen
- Sichtbeton und Sichtbetonfertigteile

D Gelände

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestattungen, Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).
Im Bereich des GEmE soll eine Ebenheit überwiegend durch Abgrabungen hergestellt werden. Eine Aufschüttung darf den Fußpunkt des Lärmschutzwalles nicht überschreiten.

E Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine Ansichtsfläche von 4 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit „laufenden" Bildern, Schriften oder Zeichen, sich bewegende oder blinkende Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.

F Wasserwirtschaft

Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindesmaß zu beschränken. Die untergeordneten Verkehrsflächen wie z. B. Kraftfahrzeugstellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Mineralbetondecke). Gleiches gilt für Stand- und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.
Gesammeltes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist nach einer ggf. erforderlichen Vorreinigung über eine Regenrückhaltevorrichtung mit gedrosseltem Ablauf und Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
Die jeweilige Ausführungsplanung mit hydraulischer Berechnung und Plänen ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.
Ohne Nachweis ist pro 100 qm angeschlossener Fläche für die Regenrückhalte-vorrichtung ein Volumen von mindestens 3,0 cbm bei einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s notwendig.
Alternativ kann das Niederschlagswasser auch versickert werden. Hierzu ist ein Sickertest mit Ermittlung des kf-Wertes vor Ort durchzuführen und die Sickeranlage nach den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138 zu bemessen. Entsprechende Planungsunterlagen und Berechnungen sind dem Bauantrag beizulegen.

G Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der nachfolgenden Tabelle richtungs-abhängig für vier Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:200612 weder während der Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)] je m²]								
Abstrahlrichtung	MI Ost		GE Nord		GEmE Nordwest		WA West	
Parzelle mit Emissions-bezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nach\ t}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nach\ t}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nach\ t}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nachtl}$
GEmE 2 (S_{EK} ~ 7.380 m²)	62	52	62	52	63	53	51	35

SEK" ..... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:200612, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berück-sichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

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

Die Festsetzungen von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Handwerkerstraße" (einschließlich aller rechtskräftigen Deckblätter.

H Stellplätze

Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Grünordnerische Festsetzungen

I Grünflächen

Grünflächen privat
Begrünung mit Großbäumen bzw. Kleinbäumen:
Zur Aufwertung des Straßenraumes sind in Ergänzung zur Straßenbegleit-pflanzung mit Großbäumen, Kleinbäumen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Es sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Bei den als Pflanzgebot festgesetzten Bäumen ist der im Plan bezeichnete Standort weitgehend einzuhalten. Grundstückszufahrten sind so zu planen, dass die Abstände der Bäume, wie im Plan bezeichnet, eingehalten werden können.
Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Begrünung mit Gehölzen:
Die Gehölzpflanzungen sind baumreich anzulegen. Der Pflanzabstand ist 1,50 x 1,50 m. 30 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen.

Gehölzarten siehe Pflanzenliste K

Zäune sind mit mindestens einer Reihe Gehölze vorzupflanzen.

Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:
Nadelgehölze aller Art, säulenförmige, hängende und buntlaubige Arten und Sorten, sowie geschnittene Hecken. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden, lediglich in Gebäudenähe können einzelne Ziergehölze verwendet werden.

Mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen, wobei Beläge mit Rasenfuge nicht als Grünfläche zu werten sind.

Je 5 Stellplätze für PKW ist ein Großbaum zu pflanzen. Es können Arten der Pflanzenliste verwendet werden.

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 einzureichen.

J Beläge

Beläge privat
Zufahrten und Bewegungsflächen sind soweit als möglich in Pflasterbelag zu erstellen.

K Pflanzenliste der Gehölze, die verwendet werden können

Bäume:
Acer campestre, Feld-Ahorn
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Alnus incana, Grauerle
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus silvatica, Buche
Juglans regia, Walnuss
Malus silvestris, Holzapfel
Prunus avium, Wildkirsche
Prunus padus, Traubenkirsche
Quercus robur, Stie-Leiche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Tilia cordata, Winter-Linde

Sträucher:
Cornus mas, Korellkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Frangula alnus, Faulbaum
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Rosa canina, Hundsrose
Rosa pimpinelli Jolia, Bibernellrose
Rosa rubiginosa, Weinrose
Salix i. Arten, Weiden in Arten
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Wasserschneeball

L Textliche Hinweise Schallschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlagen schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Fall der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

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 zulässige festgesetzten Emissions-kontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungs-pegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einreichung aller Zusatzdämpfungen aus Luft-absorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungs-richtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermittel und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche, der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:200612 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz bzw. Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

Nachweise der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten innerhalb des Geltungs-bereichs des Bebauungsplans "Handwertkerstraße" (einschließlich aller rechtskräftigen Deckblätter) ist über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungs-pegel mit den in einem Gewerbegebiet geltendene Immissionsrichtwerten der TA Lärm vorzunehmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Egglkofen von ..... bis ..... zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

GEMEINDE EGGLKOFEN

5. Bebauungsplandeckblatt -
"Handwerkerstraße"

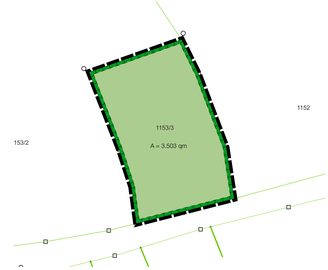
Bebauungsplan Gemeinde Egglkofen - Gem. Egglkofen
auf Grundlage der 3. Deckblattänderung in diesem Bereich
Fl.Nr. 198/126

Aufstellung im Regelverfahren n. BauGB

(alle sonstigen Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes bleiben unberührt)

Externe Ausgleichsfläche;
Gemarkung Pauluszell Fl.Nr. 1153/3 = 3.503 qm

Ausgleichsbedarf / Maßnahmen i. lfd. Verfahren in Abst. mit der Unteren Naturschutzbehörde; Der notwendige Ausgleichsbedarf v. 2.439,60qm soll auf der externen Ausgleichsfläche nachgewiesen werden; Die konkreten Maßnahmen zur Aufwertung werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung / in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde integriert.
- Extensivierung der bestehenden Nutzung
- Aufwertung der Vorhabenfläche durch Anlage von temporären wasserführenden Mulden
- Mahdguttransfer zur Artenanreicherung
- Einbringen von Totholzhaufen; Steinreigel als artenschutzrechtliche Einzelmaßnahmen.



VORENTWURFSFASSUNG VOM 26.10.2022

Planinhalt

Bebauungsplan m. int. Grünordung M. 1/1000

Auftraggeber

GEMEINDE EGGLKOFEN
vertr. Hr. 1. BGM Johann Ziegleder
Johannesstraße 9

84494 Neumarkt-St.-Veit (VG)

Unterschrift 1. Bürgermeister Johann Ziegleder

Planfertiger

Unterschrift Landschaftsarchitekt Stadtplaner Achim Ruhland

Achim Ruhland - Landschafts Architektur -

Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
J.-von-Eichendorff Str. 37
PLZ : 94428 Eichendorf
FON : 0151 / 124 087 13
MAIL : info @ ar-land . de