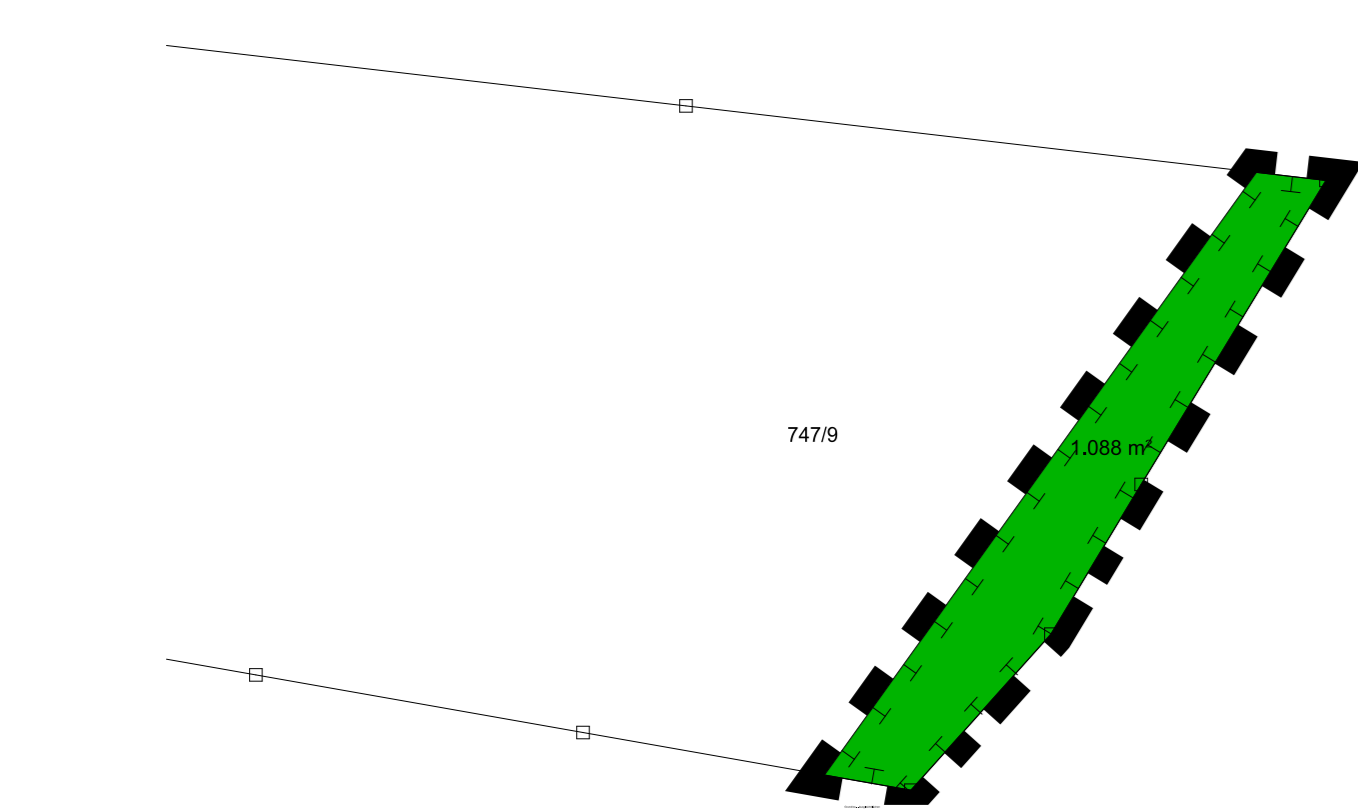


## I. BEBAUUNGSPLAN GE FÜRHOLZ-NORD



## II. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE



## III. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

### 2. BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

### 3. VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

### 4. GRÜNELÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

### 5. SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

### 6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

### 7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

### 8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

### 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

### 10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

### 11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

### 12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

### 13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

## IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE** Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl: § 19 BauNVO GRZ 0,6

Max. zulässige Grundflächenzahl: § 19 BauNVO GRZ 0,6

Max. zulässige Wandhöhe TR, tabeits: Max. 14,00 m ab geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

Max. zulässige Wandhöhe HW straßenseits: Max. 8,00 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

### 3. GEBÄUDE

Dachform: Satteldach und Pultdach zulässig

Dachneigung: 0-28°

Dachdeckung: naturrote Ziegeldeckungen oder erdfarbene bzw. wenig reflektierende Profildachdeckungen

Außenwand: Photovoltaikmodule und Gründächer sind zugelassen

Dachüberstände: Holzkleidungen, natur- oder erdfarben lasiert / Putzflächen, wenig reflektierende Profildachfassaden

Anbauten: untergeordnete Anbauten sind zulässig und in Form und Material den Hauptbauten anzupassen.

Socket: geputzt oder Sichtbetonsocbel

### 4. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 4,00 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.

Stellplätze: Stellplätze für PKW sind mit wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenfüge, Schotterterrassen, Kies) zu befestigen.

Zufahrten/Lade-Bereiche: Asphaltbeläge (Schwarzdecken) oder Betonpflasterbeläge

Wege: Schotterwege oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge

Einfassungen: Granit-Einzeler, Hochborde nur bei Entwässerungskanten

### 6. EINERIEDUNGEN

Durchsichtige, graue Maschendrahtzäune (Industriezäune) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind zu hinterpflanzen. Mindestabstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen = 0,50 m. Eine Bodenfreiheit von 10 cm ist einzuhalten. Sockel sind unzulässig.

Bei Lichtkloambeanlagen sind grelle Farben, Farbmischungen, Wechsellicht und drehbare Lichtquellen unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder -schriften aller Art auf Gebäudedachflächen.

Für Werbeanlagen an Gebäudfronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

### 8. KÜNSTLICHE AUSSENBELEUCHTUNG

In Anlehnung an Art. 15 BaylmschG & Art. 11a BayNatschG, zum Schutz der Insektenfauna, keine künstliche Außenbeleuchtung nur:

- im Zeitraum, wenn es benötigt wird; Nachtabschattung; Bewegungssensor; Schalthufen
- wo es sicherheitstechnisch notwendig ist; gefährliche Stellen wie Treppentufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer
- in der erforderlichen Intensität; niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäume und Sträuchern
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden
- Lampen mit geringem UV-Anteil; LED warm white unter 3.000 Kelvin
- mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung
- mit Richtcharakteristik, sogenannte "Full-Cut-Off"-Lampen verwenden

### 9. CONTAINER

Container dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 9,00 m errichtet und gestapelt werden.

## V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Gewerbegebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK (dB(A) je m<sup>2</sup>)

Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK	LEK,Tag	LEK,Nacht
GE 1: SEK - 1810 m <sup>2</sup>	63	58
GE 2: SEK - 1815 m <sup>2</sup>	65	60

SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

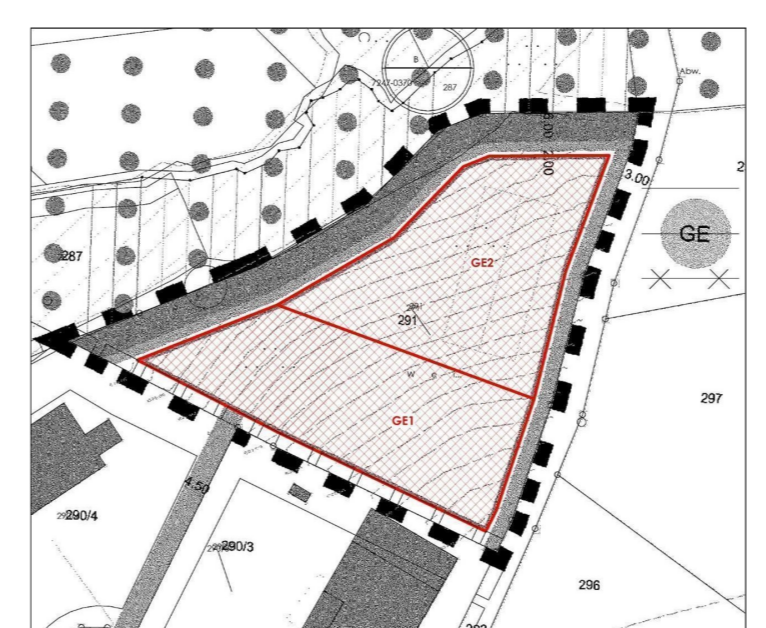


Abbildung 1: Darstellung der schalltechnischen Gliederung des Plangebiets (M 1:1000)

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

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

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.

Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente bzw. geltender Immissionsrichtwerte im Rahmen von Genehmigungsverfahren

In den Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVordV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, 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 LK 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 TA Lärm) zu ermitteln 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 45691:2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (beispielsweise Bärnronutzungen), kann nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

An maßgeblichen Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes ist der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit eines Vorhabens über einen quantifizierenden Vergleich der Beurteilungspegel mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu erbringen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

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

## VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 1. BEPFLANZUNG; MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPELFLEGE

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind II. Planzeichen Bäume I. und II. Ordnung und heimische Sträucher zu pflanzen. Pro 500 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist mind. ein Baum entsprechend der Auswahliste zu verwendender großkröniger Einzelbäume zu pflanzen.

Als Eingrünung sind an der nord-westlichen Seite auf einem Grünstreifen von 6 m Breite abschnittsweise Heckenstrukturen anzulegen. Mind. 2/3 der Länge ist mit einer 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen (Heckenanteil 15%) zu bepflanzen.

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mind. im Maßstab 1:250 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, einen Stellplatznachweis, die Gestaltung der Pkw - Parkfläche, einschließlich der Großbaumüberstellung, sowie Lage, Größe und Pflanzauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt.

### 2. PFLANZENLISTE

Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STÜ = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Die Begrünung ist mit standorthemischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Populus alba	Silber-Pappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel

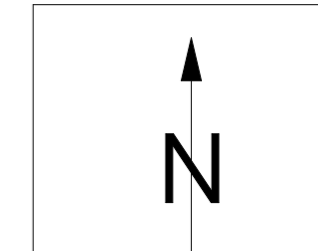
Sträucher: Mindestpflanzgröße verpflanzt 60-100, mind. 3 Triebe ca. 85% Flächenanteil

Cornus sanguinea	Hartniegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntdlaube Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelbäume, insbesondere Blaufichten, Thuja, Schinzypressen).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Hecken- und Gehölzrückschnitt nur im Februar zulässig.

## VII. LUFTBILD



MASSTAB

1 : 1000

Planunterlagen:  
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter. Stand Vermessung von Juli 2020.

Höhenschnittenlinien nachrichtlich übernommen von Bayern Atlas.

Untergrund:  
Aussagen und Rückverchlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gebegenschaften kann keine Gewähr übernommen werden.

31.08.2021

Ingenieurbüro  
**PICHLMEIER**

Planung  
Vermessung  
Beratung

1. Bürgermeister Jürgen Schano

(Siegel)

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GE FÜRHOLZ-NORD  
GEMEINDE GRAINET  
LANDKREIS FREYUNG GRAFENAU  
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

## Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Die Gemeinde Grainet hat in der Sitzung vom 17.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.05.2021 hat in der Zeit vom 09.06.2021 bis 09.07.2021

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.05.2021 hat in der Zeit vom 04.06.2021 bis 12.07.2021 stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Grainet, den ... (Siegel)

1. Bürgermeister Jürgen Schano

(Siegel)

7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... AZ ... gemäß § 6 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Grainet, den ... (Siegel)

1. Bürgermeister Jürgen Schano

(Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grainet, den ... (Siegel)

1. Bürgermeister Jürgen Schano