

I. BEBAUUNGSPLAN GE AM BAUHOFF III

1 : 1000



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- VERKEHRSELÄCHEN**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- GRÜNFLÄCHEN**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GE Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Max. zulässige Grundflächenzahl: § 19 BauNVO GRZ 0,6
 - Max. zulässige Grundflächenzahl: § 19 BauNVO GRZ 1,0
 - Max. zulässige Wandhöhe: Max. 8,00 m ab geplanter Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
- GEBÄUDE**
 - Dachform: Satteldach, Flachdach und Pultach zulässig
 - Dachneigung: 0 - 30°
 - Dachdeckung: naturrote Ziegeldeckungen oder erdfarbene bzw. wenig reflektierende Profilblechdeckungen
 - Photovoltaikmodule und Gründächer sind zugelassen
 - Außenwand: Holzbekleidungen, natur- oder erdfarben lasiert / Putzfächern, wenig reflektierende Profilblechfassaden
 - Dachüberstände: Dachüberstand mind. 0,50 m, Ortgang mind. 0,40 m bis max. 1,20 m
 - Anbauten: untergeordnete Anbauten sind zulässig und in Form und Material den Hauptbauten anzupassen.
 - Socket: geputzt oder Sichtbetonsocket
- GELÄNDE**
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit einer Neigung vom max. 30° auszulaufen.
- OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG**
 - Die Oberflächenversiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
 - Stellplätze: Stellplätze für PKW sind mit wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenfüge, Schotterrasen, Kies) zu befestigen.
 - Zufahrten/ Lade-Bereiche: Asphaltbeläge (Schwarzdecken) oder Betonpflasterbeläge
 - betriebsinterne Wege: Schotterwege oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge
 - Einfassungen: Granit-Einzeiler, Hochborde nur bei Entwässerungskanten
- EINFRIEDUNGEN**
 - 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. Zur Gemeindestraße sind die Einfriedungen 1,50 m abzurücken.
- WERBEANLAGEN**
 - Werbeanlagen sind nicht größer als mit 4 m² Anichtsfläche je Betrieb zulässig. Werbeeinrichtungen sind an den Gebäuden mit Geschäften, Betriebsgebäuden oder am Ort der betrieblichen Leistungsstelle zulässig, wenn sie nicht verunstalten.
 - Bei Lichtreklameanlagen sind grelle Farben, Farbmischungen, Wechsellicht und drehbare Lichtquellen unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder -schriften aller Art auf Gebäudedächflächen.
 - Für Werbeeinrichtungen an Gebäudenfronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- KÜNSTLICHE AUSSENBELEUCHTUNG**
 - In Anlehnung an Art. 15 BaymSchG & Art. 11a BayNatschG, zum Schutz der Insektenfauna, keine künstliche Außenbeleuchtung nur:
 - im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschattung, Bewegungssensor, Schaltungen
 - wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppentritten, 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 geschlossenen Gehäuse (unter 60°C) verwenden
 - Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin
 - mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung
 - mir Richtcharakteristik, sogenannte "Full-Cut-Off"-Lampen verwenden

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

- 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 ²]	SEK	LEK Tag	LEK Nacht
GE 1: SEK - 3.610 m ²	69	49	
GE 2: SEK - 1.190 m ²	68	60	
GE 3: SEK - 1.275 m ²	67	48	

 - SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche



IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ**
 - Zur Durchgründung des Plangebietes sind Bäume I. und II. Ordnung und heimische Sträucher zu pflanzen. Pro 500 m² versiegelter Fläche ist mind. ein Baum entsprechend der Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume zu pflanzen.
 - Strauch- und Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste in vielfältiger Mischung auf den vorgesehenen Grundstücksflächen in Form von Grünstreifen anzulegen. Vorhandene Gehölzstrukturen und Biotope innerhalb der anzulegenden Grünstreifen müssen bestehen bleiben.
 - Die für den Gewerbebetrieb erforderlichen Stellplätze sind mit großkronigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen lt. Pflanzenliste zu gestalten. Je 5 Stellplätze ist ein Baum innerhalb oder angrenzend zu den Parkflächen anzupflanzen.
 - 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.

V. TEXTLICHE HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

- TEXTLICHE HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ**
 - In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. 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 ab 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 der 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. Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes ist über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm vorzunehmen.

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**
 - 1. BEPFLANZUNG; MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE
 - Zur Durchgründung des Plangebietes sind Bäume I. und II. Ordnung und heimische Sträucher zu pflanzen. Pro 500 m² versiegelter Fläche ist mind. ein Baum entsprechend der Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume zu pflanzen.
 - Strauch- und Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste in vielfältiger Mischung auf den vorgesehenen Grundstücksflächen in Form von Grünstreifen anzulegen. Vorhandene Gehölzstrukturen und Biotope innerhalb der anzulegenden Grünstreifen müssen bestehen bleiben.
 - Die für den Gewerbebetrieb erforderlichen Stellplätze sind mit großkronigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen lt. Pflanzenliste zu gestalten. Je 5 Stellplätze ist ein Baum innerhalb oder angrenzend zu den Parkflächen anzupflanzen.
 - 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, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.
 - Die Begründung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.
 - Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche

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

Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Haselhuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

 - Die Pflanzung von Landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntblaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thuja, Scheinzypressen).
 - Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Hecken- und Gehölzrückschnitt nur im Februar zulässig.

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**
 - 3. BODENSCHUTZ
 - Der Oberboden von Flächen, die von Baumaßnahmen betroffen sind, ist so zu schützen, dass er wieder verwendet werden kann. Anfallender Erdauhub ist schichtgerecht und getrennt von der Humusschicht zu lagern.
 - Gerlagertes Aushub ist bei einer Lagerzeit von über 1 Jahr durch Einsatz von Leguminosenmischung zu schützen.
 - Nicht überbaute oder befestigte Flächen dürfen nicht mit schwerem Gerät befahren werden, so dass Bodenverdichtungen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Lagerung von Bodenaushub, Material und Baustelleneinrichtungen ist innerhalb dieser Flächen unzulässig.

Bebauungs- und Grünordnungsplan

GE AM BAUHOFF III

GEMEINDE GRAINET
LANDKREIS FREYUNG GRAFENAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Die Gemeinde Grainet hat in der Sitzung vom 19.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- 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

Höhenlinien nachrichtlich übernommen von Bayern Atlas.

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

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

Grainet, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Jürgen Schano

11.11.2021

Ingenieurbüro PICHLMAYER
Planung Vermessung Beratung

Grainet, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Jürgen Schano