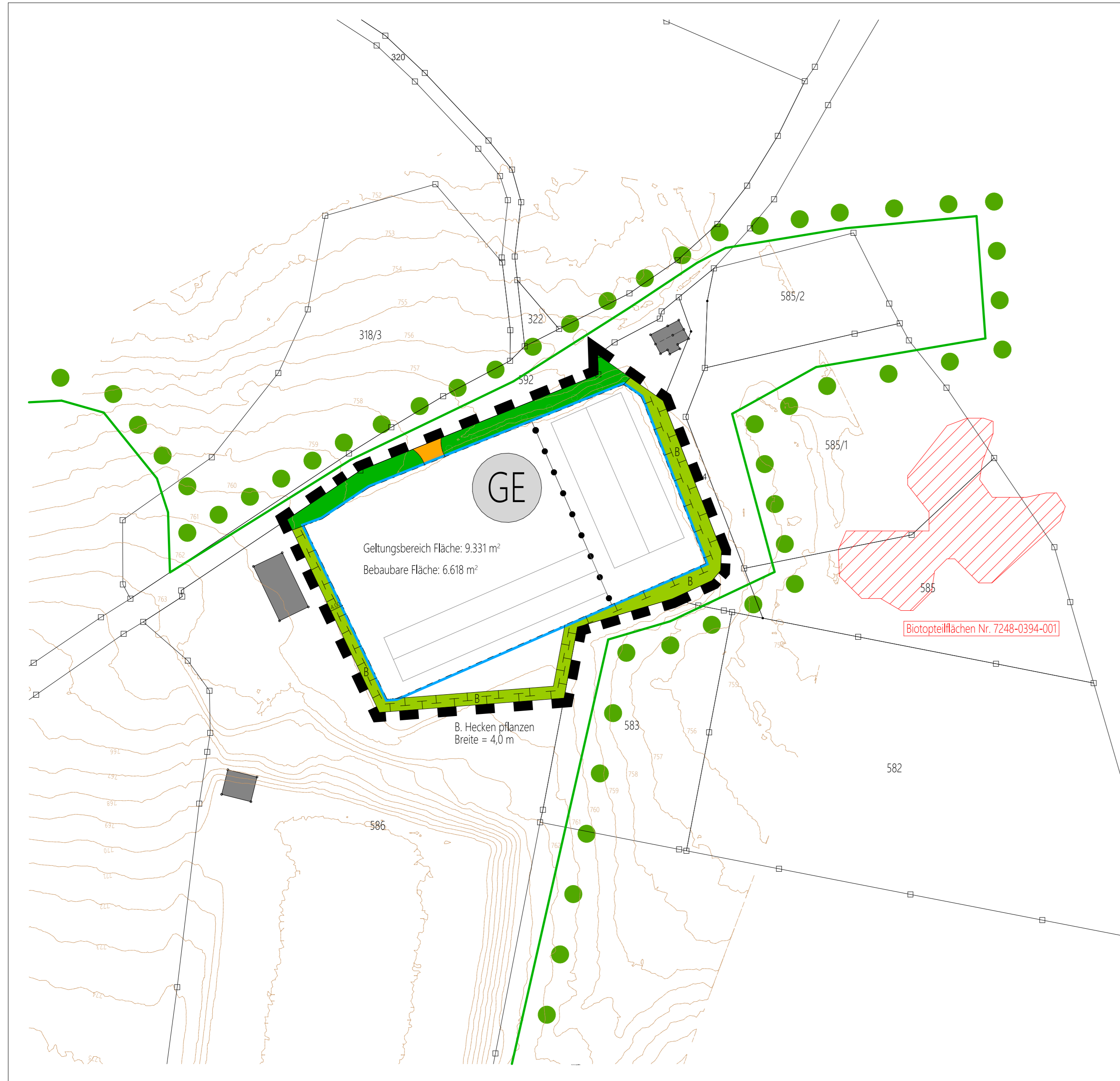


# I. BEBAUUNGSPLAN GE VORDERFREUNDORF "AM FISCHBACH"

1 : 1.000



# II. 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  
Baugrenze Gebäude
- 3. VERKEHRSLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie  
Private Straße
- 4. GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
Fläche B und C: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Private Grünfläche
- 5. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB  
Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein  
Flurstücknummer  
Gebäude Bestand  
Vorgeschlagene, neue Gebäude  
Biotop mit Biotopnummer  
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet  
Höhenlinien
- 6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**  
413/1  
Biotopflächen Nr. 7248-0394-001  
521

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

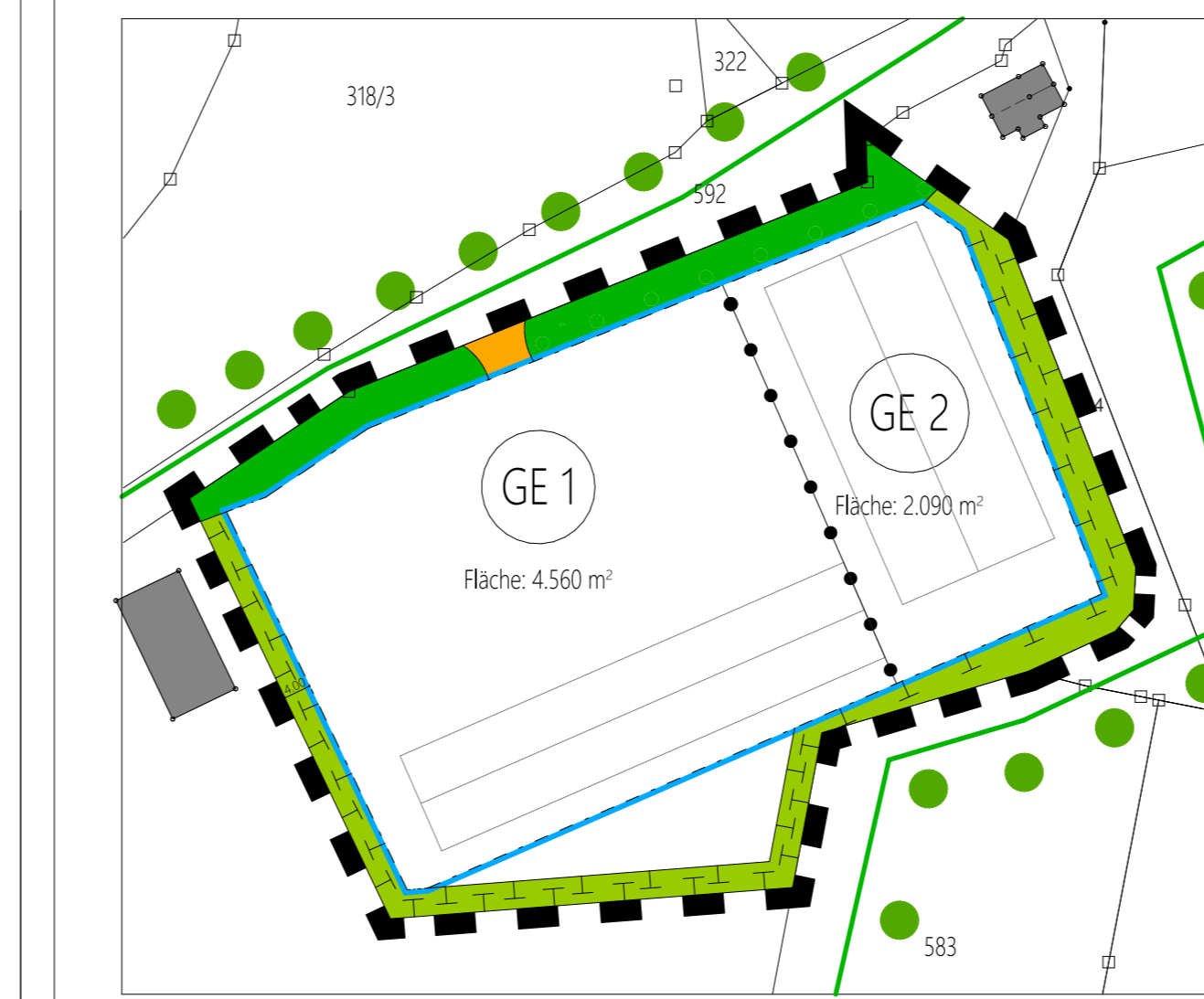
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GE Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Max. zulässige Grundflächenzahl: § 19 BauNVO GRZ 0,8  
Max. zulässige Geschossflächenzahl: § 20 BauNVO GFZ 1,6  
Max. zulässige Wandhöhe: Max. 10,00 m ab geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
- 3. GEBÄUDE**  
Dachform: Satteldach, Flachdach und Pultdach zulässig  
Dachneigung: 0 - 30°  
Dachdeckung: naturrote Ziegeldeckungen oder erdfarbene bzw. wenig reflektierende Profilblechdeckungen  
Außenwand: Photovoltaikmodule und Gründächer sind zulässig / Holzbelagungen, natur- oder erdfarben lasiert / Putzflächen, wenig reflektierende Profilblechfassaden  
Dachüberstände: Dachüberstand mind. 0,50 m / Ortsgang mind. 0,40 m bis max. 1,20 m  
Anbauten: untergeordnete Anbauten sind zulässig und in Form und Material den Hauptbauten anzupassen.  
Sockel: geputzt oder Sichtbetonsockel
- 4. GELÄNDE**  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,50 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit einer Neigung vom max. 30° auszulufen.
- 5. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG**  
Die Oberflächenversiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.  
Stellplätze: Stellplätze für PKW sind mit wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenflüge, Schotterterrassen, Kies) zu befestigen.  
Zufahrten/ Lade-Bereiche: Asphaltbeläge (Schwarzdecken) oder Betonpflasterbeläge  
Wege: Schotterwege oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge  
Einfassungen: Granit-Einzeiler, 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.
- 7. WERBEANLAGEN**  
Werbeanlagen sind nicht größer als mit 6 m² Anichtsfläche je Betrieb zulässig. Werbeanlagen 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 Gebäudedachflächen.  
Für Werbeeinrichtungen an Gebäudenfronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8. KÜNSTLICHE AUSSENBELEUCHTUNG**  
In Anlehnung an Art. 15 BayMStG & Art. 11a BayNatschG, zum Schutz der Insektenfauna, keine künstliche Außenbeleuchtung nur:  
- im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschattung, Bewegungssensor, Schaltuhren  
- 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 Lichtpunktöhe zur Verminderung der Fernwirkung  
- mit Richtcharakteristik, sogenannte "Full-Cut-Off"-Lampen verwenden

# IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

- Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12  
Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:  
Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]  
Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]  
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK LEK,Tag LEK,Nacht  
GE 1: SEK = 4.560 m² 62 59  
GE 2: SEK = 2.090 m² 65 62  
SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche



An den nächstgelegenen Immissionsorten mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche aller weiteren Betriebe im Einwirkungsbereich eingehalten werden bzw. dass die Zusatzbelastung durch das Vorhaben irrelevant im Sinne der TA Lärm ist.

# V. TEXTLICHE HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

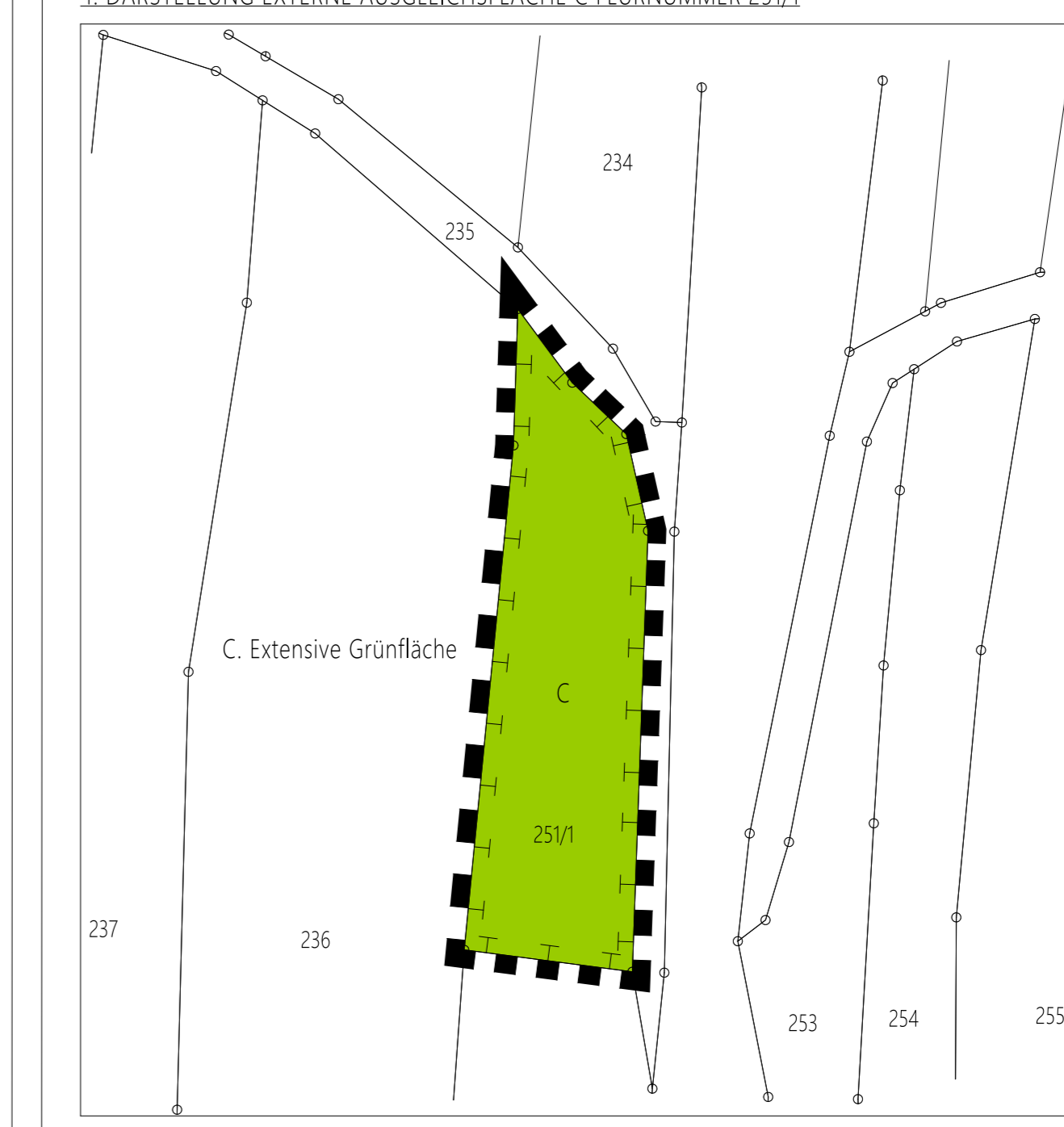
- Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung Nr. 2454-2022 V01 der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 25.03.2022 kon-nen zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Grainet eingesehen werden.
- Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die gemäß den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbegebieten zu erfolgen.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Sind eine Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

# VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. BEPFLANZUNG: MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPEFLEGE**  
A. Bäume pflanzen  
Zur Durchgrünung 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.  
B. Eingrünung und Ausgleichsfläche als großflächige Heckenstruktur  
Eingrünung und Ausgleichsfläche als großflächige Heckenstruktur. Hecke 3-reihig, Breite 4 m, Abstand von ca. 1,50 m x 1,50 m in Reihe und zwischen Reihen. Sträucher gleicher Art in Gruppen zu 2 - 5 Pflanzen.  
C. Extensive Grünfläche als externe Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 251/1  
Die Fläche wird als extensive Wiese ausgebildet. Zuvor ist die zu entbuschen. Die Begrünung erfolgt unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mahngut. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung ist nicht erlaubt. 1-2 schürige Mahd darf erst nach 1. Juli erfolgen.  
D. Gliederung der Parkflächen  
Die für den Gewerbebetrieb erforderlichen Stellplätze sind mit großkronigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen II. Pflanzenliste zu gestalten. Je 5 Stellplätze ist ein Baum innerhalb oder angrenzend zu den Parkflächen anzupflanzen.  
E. Freiflächengestaltungsplan  
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, StU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.  
Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.  
Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume  
Qualität: Hochstamm per Definition Stammlänge bis Kronenansatz mind. 1,60 m  
Baumschulqualität 3xv, StU 12 - 14 cm, m.B. mit Wurzelballen. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Bastmatten sind unzulässig.  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Betula pendula Hänge-Birke  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winter-Linde

# V. TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Sträuchern  
Hecke 3-reihig, Breite 4 m, Abstand von ca. 1,50 m x 1,50 m in Reihe und zwischen Reihen Sträucher gleicher Art in Gruppen zu 2 - 5 Pflanzen  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
Rosa canina Hundrose  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Euonymus europaeus Feld-Ahorn  
Acer campestre Hainbuche  
Carpinus betulus
- Unzulässige Pflanzen  
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizar wachsende und buntblaubige Arten: Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaulichteln, Thuja, Scheinzypressen).
- Pflegemaßnahmen  
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Hecken- und Gehölzrückschnitt nur im Februar zulässig.
- 3. BODENSCHUTZ**  
Der Oberboden von Flächen, die von Baumaßnahmen betroffen sind, ist so zu schützen, dass er wieder verwendet werden kann. Anfallender Erdaushub ist schichtgerecht und getrennt von der Humusschicht zu lagern.  
Geräugerter Aushub ist bei einer Lagerzeit von über 1 Jahr durch Einsaat 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.
- 4. DARSTELLUNG EXTERNE AUSGLEICHSLÄCHE C FLURNUMMER 251/1**  
C. Extensive Grünfläche



# VII. LUFTBILD



**Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
GE VORDERFREUNDORF "AM FISCHBACH"  
GEMEINDE GRAINET  
LANDKREIS FREYUNG GRAFENAU  
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

**Verfahrensvermerk Bebauungsplan**

- Die Gemeinde Grainet hat in der Sitzung vom 20.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2021 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 20.12.2021 hat in der Zeit vom 05.01.2022 bis 08.02.2022 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 20.12.2021 hat in der Zeit vom 05.01.2022 bis 25.02.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2022 bis 10.05.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2022 bis 10.05.2022 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.03.2022 als Satzung beschlossen.  
Grainet, den 18.05.2022
- Ausgefertigt  
Grainet, den \_\_\_\_\_
- 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Grainet, den \_\_\_\_\_

Planung  
Vermessung  
Beratung

**Ingenieurbüro PICHLMEIER**