



Projekt-Nr. 4671-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Eham I“

Stadt Freilassing



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 23. Juli 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	4
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Bauweise, Grenzabstände	6
3	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	6
4	Verkehrerschließung	7
5	Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
6	Grünordnung und Artenschutz	7
7	Boden- und Grundwasserschutz	9
8	Ausgleichsmaßnahmen	10
9	Abgrabungen und Aufschüttungen	10
10	Immissionsschutz	11
11	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	13
12	Gestaltungsfestsetzungen	16
13	Inkrafttreten	17
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
1	Arten- und Pflanzliste	18
2	Freiflächengestaltung	19
3	Denkmalschutz	20
4	Niederschlagswasser	20
5	Grundwasserschutz	21
6	Immissionsschutz	21
7	Wärmepumpen-Systeme	22
8	Entsorgung	22
9	Artenschutz	22
10	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	23
11	Brandschutz	23
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	25

Präambel

Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“

Satzung

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham I“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom TT. Monat 2023 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2023 und der Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom TT. Monat 2023 liegen dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Plan-einschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 und 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen (GE)

1.1.1 Der in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bereich wird nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als „Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemission“ festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Zulässig sind in GE:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Anlagen für sportliche Zwecke
- d) Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind bis zu einer Größe von max. 200 m²

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind in GE:

- a) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.4 Nicht zulässig sind in GE:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiterwohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- b) Vergnügungsstätten
- c) Anlagen für kirchliche Zwecke
- d) Selbstständige Einzelhandelsbetriebe
- e) Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

1.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Baumassenzahl (BMZ) erfolgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

1.2.2 Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Gebäude (oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude ist durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt.

1.2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der untere Messpunkt der nordwestlichen Ecke des Bestandsgebäudes Sommerweg 2, Grundstück Nr. 2057/3 gem. Bestandslageplan vom 25. Juni 2019 mit der Höhe von 418,31 m über NHN2016.

- 1.2.4 Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe in GE 1 und GE 2 ist punktuell durch technische Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu 3 m zulässig, im MI und WA um maximal 1,5 m.
- 1.2.5 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

2 Bauweise, Grenzabstände

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

2.1 Bauweise

- 2.1.1 Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 2.1.2 In den in der Planzeichnung als Gewerbegebiet bezeichnen Bereich gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).

3 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 3.1 Die Zufahrten zu den Gewerbegebieten sind im Bereich der Eingrünung der Gewerbeflächen vorzusehen. Für Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing vom 09. März 2010.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 bzw. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.
- 3.3 Garagen und Carports sind nicht zulässig.

4 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche.

5 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

- 5.3.1 Das auf den einzelnen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist flächenmäßig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Es gelten die Regelungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Freilassing -Entwässerungssatzung (EWS)- in der aktuellen Fassung.
- 5.3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasser-/Mischwasserkanalisation abzuführen.

6 Grünordnung und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 öffentliche Grünflächen

- 6.1.1 Die mit in der Planzeichnung entsprechend bezeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen anzulegen. Diese Grünflächen sind als extensive Grünflächen mit eingestreuten Einzelbäumen (gemäß Artenliste unter III.1, Qualität: mind. 3x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang mind. 14 bis 16 cm) anzulegen. Die Krautschicht ist grünlandartig (artenreiche Frischwiese) auszugestalten.

- 6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.2.1 Die in der Planzeichnung entsprechend bezeichneten Flächen sind als dauerhafte extensive Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Innerhalb der Fläche sind auf einem Flächenanteil von 70% Sträucher (pro 1 m² Fläche ein Strauch) zu pflanzen, die restlichen 30% sind als Grünland (artenreiche Frischwiese) auszugestalten. Zusätzlich ist pro 200 m² Fläche ein Baum (gemäß Artenliste unter III.1, Qualität: mind. 3x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang mind. 14 bis 16 cm) zu pflanzen. Bolzplätze sind nicht zulässig. Diese Grünflächen sind dicht anzupflanzen. Die Flächen zwischen Wallanlagen sind als artenreiche Blumenwiese zu gestalten.
- 6.3 Private Grundstücksflächen
- 6.3.1 Für vorgeschriebene Neupflanzungen gemäß Planzeichnung sind die unter den Hinweisen in der Arten- und Pflanzliste enthaltenen Gehölzarten zu verwenden.
- 6.3.2 Bei allen Pflanzmaßnahmen soll auf Nadelgehölze und gärtnerische Ziergehölze verzichtet werden. Es ist bei allen Pflanz- und Ansaatflächen standortheimisches autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Da es sich bei den Pflanz- und Ansaatflächen um Maßnahmen zur Begrünung in der freien Landschaft handelt, soll standortheimisches, autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden, um eine Florenverfälschung in der freien Landschaft zu vermeiden. Die Herkunftsgebiete werden mit dem Forstlichen Saat- und Pflanzgutgesetz geregelt. Das Pflanzmaterial muss nach den allgemein anerkannten Regeln der "Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern w.V." erzeugt und zertifiziert sein. Bei der Ansaat ist standortheimisches Wildpflanzensaatgut von Spenderpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet zu verwenden oder es sind besondere Begrünungsverfahren (bspw. Mulchsaat mit samenreichen Heu von geeigneten Flächen im Landkreis) anzuwenden
- 6.3.3 Im Gewerbegebiet ist je fünf oberirdische Stellplätze zur Durchgrünung im Bereich dieser Stellplätze ein Baum II. Ordnung gemäß der unten den Hinweisen befindlichen Arten- und Pflanzliste zu pflanzen. Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen sowie gärtnerisch zu gestalten und zu bewirtschaften, vorzugsweise als magerer Wiesenstandort oder Flachlandmähwiese,.
- 6.3.4 Von den als Grünfläche anzulegenden privaten Grundstücksflächen sind 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² Pflanzfläche ist ein Baum I. Ordnung oder sind zwei Bäume II. Ordnung einzubringen. Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen werden dabei angerechnet.
- 6.3.5 Die erforderlichen Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen können auch über Dach- und Fassadenbegrünungen nachgewiesen werden. Je m² erforderliche Grünfläche sind 3 m² Dach- oder Fassadenbegrünung anzulegen.
- 6.3.6 Die Zufahrten innerhalb des Gewerbegebietes sind mit Bäumen II. Ordnung einzusäumen.

- 6.3.7 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Flächenanteil von insgesamt 20 % verteilt mit mehreren zusammenhängenden Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste mit der festgesetzten Pflanzenqualität und -dichte zu verwenden. Zusätzlich sind Bäume I. und II. Ordnung gemäß Pflanzliste in der festgesetzten Pflanzenqualität zu pflanzen. Lage und Anzahl der Bäume ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Freiflächen außerhalb der Gehölzbestände sind in der gemäß Planzeichnung vorgegebenen Abgrenzung als extensive Wiese zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist innerhalb der zweiten Julihälfte, die zweite Mahd im September/Okttober durchzuführen, das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 6.3.8 Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. an Straßen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben. Zum Fahrbahn- bzw. Parkstreifenrand von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Von den Standorten der in der Planzeichnung dargestellten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden. Bäume und Sträucher mit einer Endwuchshöhe > 2 m sind in einem Abstand von 4 m zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen.
- 6.3.9 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- 6.3.10 Schottergärten und Steingärten sind nicht zulässig.
- 6.3.11 Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Wegbeläge oder ökologische Trittsteinelemente zu verwenden.
- 6.3.12 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall einzelner Pflanzen sind diese zu ersetzen (siehe Pflanzliste).
- 6.4 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen
- 6.4.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
- 7 Boden- und Grundwasserschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)
- 7.1 Zufahrten und Stellplätze sind, sofern sie nicht der Befahrung mit Lastkraftwägen dienen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Kiesbelag).

8 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als artenreiche Flachland-Mähwiese zu entwickeln. Zur Neuanlage eines artenreichen Extensivgrünlands wird auf den vorgesehenen Flächen Oberboden in einer Mischung von anstehendem Boden mit Natursand im Verhältnis 50:50 oder Rohboden aufgebracht. Je nach Boden und vorheriger Nutzung entwickeln sich durch Sukzession unterschiedliche Pflanzengesellschaften.

Um die Entwicklung der Artenvielfalt zu unterstützen, erfolgt eine Ansaat mit Wildpflanzenmischungen mit heimischen Arten, z.B. 05 Mager- und Sandrasen, Ursprungsregion 17 (keine RSM-Mischungen).

Liefernachweis: Rieger-Hofmann GmbH oder gleichwertig

Dauerpflege:

Damit die Fläche nicht verbuscht, ist eine gelegentliche Mahd erforderlich (alternativ Beweidung).

Die Bewirtschaftung wird wie folgt festgeschrieben:

- Pflege durch 1-2malige Mahd erforderlich (1. Gang nicht vor dem 1. Juli)
- Verzicht auf Düngung, Bodenmotivation und chemischen Pflanzenschutz
- Abtransport des Mähgutes

- 8.2 Falls kein Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 lieferbar ist, gibt es folgende Alternativen:

- Zwischensaat, solange bis gebietseigenes Saatgut auf dem Markt ist, mit 1 – 2 –jährigen Zwischensaaten.

Die Zwischensaaten dürfen keine Nährstoffe anreichern, also keine Gründüngung sein. Es darf sich auch nicht aussäen z.B. eine Blühfläche, sondern sollte möglichst genutzt werden. Die Maßnahmen sind mit der Höheren Naturschutzbehörde abzustimmen und man braucht dafür auch keine Ausnahmegenehmigung nach §40 BNatSchG.

9 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

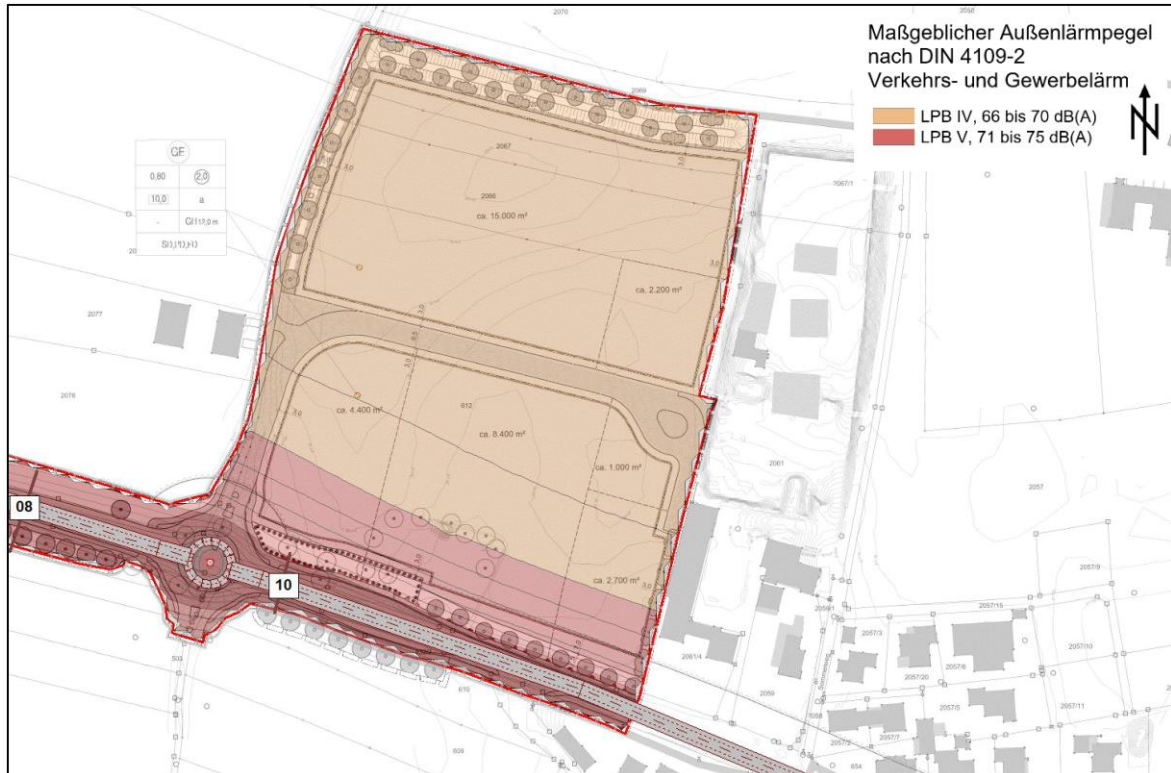
- 9.1.1 Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge) und zur Erschließung der Grundstücke bis maximal OK FFB EG zulässig.

- 9.1 Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich.

- 9.1.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,0 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen.

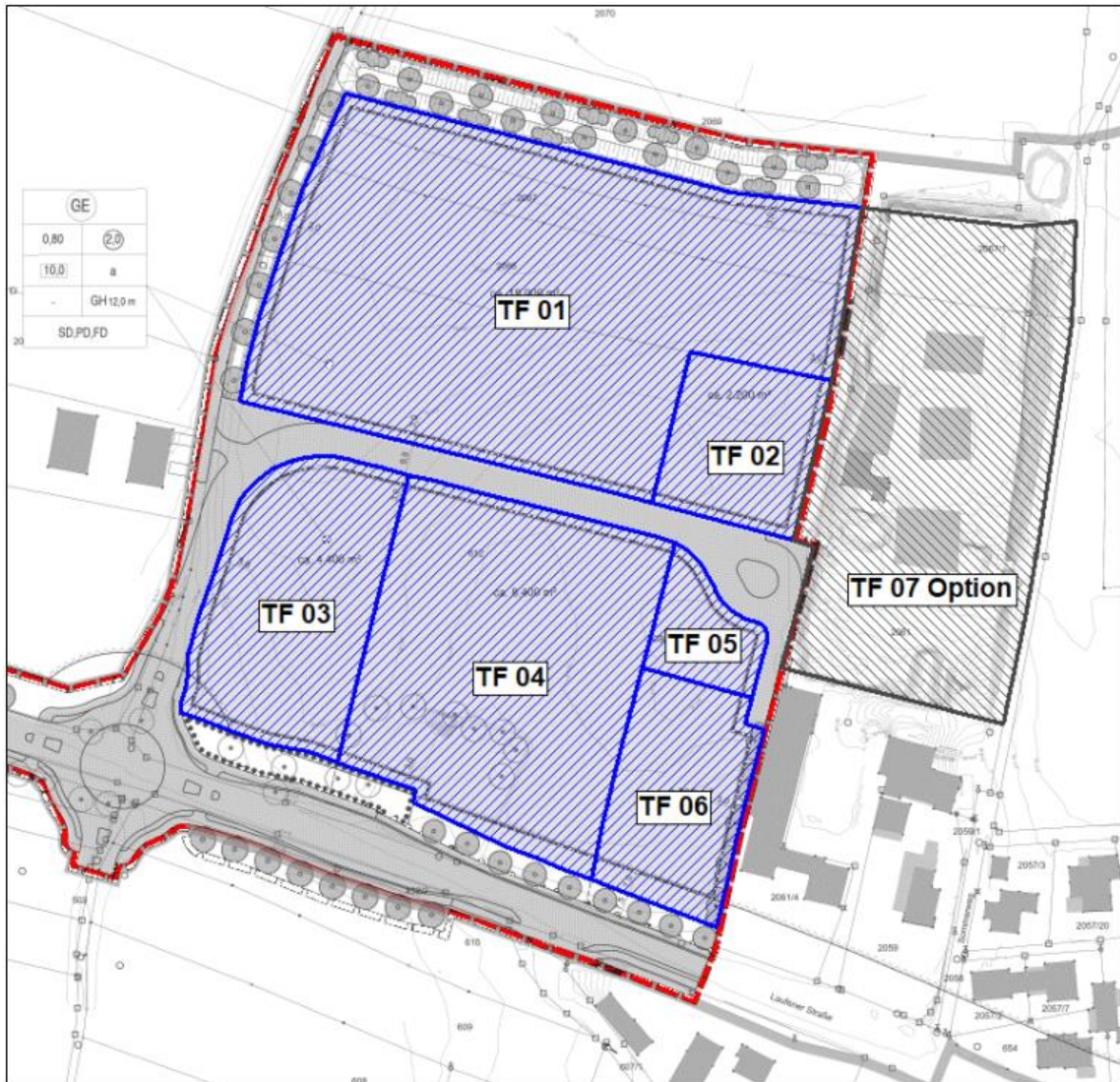
10 Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Zum Schutz vor Außenlärm ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind nachfolgender Grafik zu entnehmen.



Entsprechend der Lärmpegelbereiche muss die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden schutzbedürftigen Raums ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ erfüllen, welches nach der DIN 4109-1 (2018-01) zu ermitteln ist.

- 10.2 Von der genannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Lärmschutz resultieren.
- 10.3 Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (2006-12) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:



Teilfläche	Fläche [m²]	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)]	
		L _{EK,T} tags	L _{EK,N} nachts
TF 01	15.030	60	45
TF 02	2.203	60	45
TF 03	4.399	59	44
TF 04	8.413	56	41
TF 05	1.028	53	38
TF 06	2.781	53	38

- 10.4 Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Teilfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen).
- 10.5 Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspiegel ergebenden Immissionskontingente LIK hat gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, zu erfolgen.
- 10.6 Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der LIK (und damit auch der LEK) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Immissionskontingent LIK ist ($L_r \leq LIK$).
- 10.7 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 11.1 Bei Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Gehölze (Bäume und Sträucher) vor unbeabsichtigten Beschädigungen und Störungen während der Brutzeit bzw. von Fledermausquartieren durch Bauzäune.
- 11.2 Bauzeitbeschränkung: Um Störungen während der Brutsaison der Vögel oder Störungen und Beschädigungen von Fledermausquartieren zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen etc.) nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 3.

- 11.3 Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten Bauarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, so sind vorher zwingend die Bäume auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Brutvogelaktivität zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Wenn die oberen Bereiche der Bäume nicht einsehbar sind, sind die Bäume langsam umzulegen, statt zu fällen. Dies gilt für alle Bäume ab 30 cm Durchmesser (Brusthöhe). Sofern dabei ein Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten erbracht wird, müssen zur Abwendung des Zerstörungs- und Beschädigungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG artspezifische Vogelnisthilfen oder Fledermausersatzquartiere rechtzeitig bis Ende Februar (vor Beginn der nächsten Brutzeit sowie Fledermausaktivitätsphase) zur Verfügung stehen.
- 11.4 Ökologische Baubegleitung bei Eingriffen in Gebäude: Bei Eingriffen in Gebäude soll unmittelbar vor Beginn der Rückbau- bzw. Abrissarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundiges Personal stattfinden. Sofern dabei ein Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten erbracht wird, müssen zur Abwendung des Zerstörungs- und Beschädigungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG artspezifische Vogelnisthilfen oder Fledermausersatzquartiere rechtzeitig bis Ende Februar (vor Beginn der nächsten Brutzeit sowie Fledermausaktivitätsphase) zur Verfügung stehen. Werden im Rahmen der Baubegleitung ggf. überwinterte Fledermausindividuen angetroffen, so sind die weiteren Maßnahmen und das weitere Vorgehen bei den Abrissarbeiten mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 11.5 Aufstellung eines ortsfesten Amphibien-/Reptilienzauns und Einzäunung des potenziell von Zauneidechsen genutzten Areals: Um zu verhindern, dass Amphibien/Zauneidechsen in den Bereich der Baustelle einwandern, ist im Vorfeld ein Reptilienzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) zu errichten. Der Zaun ist dabei wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig abzudecken. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass der gesamte Bereich, welcher potenziell von Zauneidechsen genutzt wird, während der Bauphase als Ablagefläche für Baumaterialien etc. genutzt wird. Daher soll dieser vor Baubeginn zum Schutz von einem Zaun eingefasst werden (vgl. Artenschutzbeitrag Steil Landschaftsplanung).
- 11.6 Der durch den Amphibien- und Reptilienzaun ausgezäunte Bereich ist durch die ökologische Baubegleitung auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Individuen (z.B. Zauneidechse) zu prüfen und vor Nutzung in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde freizugeben. Sollten europarechtlich geschützte Individuen vorgefunden werden, so sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen (z.B. Absammeln/ Umsiedeln) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu vermeiden.
- 11.7 Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauzeit regelmäßig, mind. 14tägig durch die ökologische Baubegleitung zu prüfen; die Funktionsfähigkeit des Zauns ist während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.
- 11.8 Tier- und vor insbesondere insektenfreundliche Beleuchtung: Für eine insektenfreundliche Beleuchtung empfehlen wir die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und Lichtdichte, einer geeigneten Abstrahlgeometrie, einer Beleuchtung von oben und nicht von unten, einer geeigneten Lichtfarbe (warmweiß, gelb oder rot statt kaltweiß oder blau), komplett geschlossene staubdichte Leuchten und eine Beschränkung der Beleuchtungszeit.

- 11.9 Maßnahmen gegen Vogelschlag: Auch Maßnahmen gegen Vogelschlag sind aus naturschutzfachlicher Sicht sehr wichtig. Im besten Fall sollte bereits bei der Planung, der Glasanteil in gewissen Gebäudeteilen zu verringert werden. Vor allem Verglasungen über Eck oder Durchsicht-Situationen sollten entweder vermieden oder durch vogelsichere Alternativen ersetzt werden. Bei Einsatz von Glas sind geprüftes Vogelschutzglas und Mustermarkierungen nach dem aktuellen Stand der Forschung wirkungsvoll. Die Abstände zwischen Markierungselementen sollten nicht größer als eine Hand breit sein und über die gesamte Fläche der Glasscheibe angebracht werden. UV—Markierungen und Greifvogelsilhouetten bieten keinen wirkungsvollen Schutz. In der unmittelbaren Umgebung von großen Glasscheiben sollten keine Elemente wie hohe Vegetation oder Futterstellen geplant werden, da diese die Vögel in die Nähe der Glasscheiben locken.

12 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

12.1 Dachformen, Dachneigungen

12.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

Sheddach (SD)	max. 20°
Pultdach (PD)	10° - 30°
Flachdach (FD)	0° - 5°

12.2 Dachaufbauten

12.2.1 Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte einzuhalten.

12.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

12.3.1 Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit gedeckten Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Dachflächen, soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Oberlichtern.

12.3.2 Mindestens 80 % der hierfür geeigneten Dachflächen sind durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu nutzen.

12.3.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Neigungen und Abstände zur Dachhaut zulässig.

12.3.4 Flachdächer von Hauptgebäuden und Bedachungen der Tiefgaragenzufahrten sind mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - als extensiv begrünte Dächer auszubilden, sofern keine Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie errichtet werden.

12.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig.

12.5 Werbeanlagen

Blinkende und bewegliche (ausgenommen Werbefahnen) Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss der Gebäude hinausragen. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten bzw. klimawandelangepasste Arten angrenzender Florenregionen in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Bäume in Grünflächen

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---|--------------|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Acer pseudoplatanoides | Berg-Ahorn |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Quercus robur ‚Fastigiata‘ | Säuleneiche |
| - Salix alba | Silber-Weide |
| - Salix alba ‚Liempde‘
(Sorte mit geradem, aufrechten Wuchs) | Silber-Weide |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| - einheimische Obstbaumsorten | |

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Betula pendula | Sand-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ | Säulen-Hainbuchen-Hochstamm |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Pyrus pyraster | Wild-Birne |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |

Bäume am Straßenrand

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ | Säulen-Hainbuchen-Hochstamm |
| - Populus nigra ‚Italica‘ | Säulenpappel |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Quercus robur ‚Fastigiata‘ | Säuleneiche |
| - Salix alba ‚Liempde‘
(Sorte mit geradem, aufrechten Wuchs) | Silber-Weide |
| - Tilia tomentosa | Silber-Linde |

Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- | | |
|------------------------|----------------|
| - Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - Rhamnus frangula | Faulbaum |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Rosa glauca | Hecht-Rose |
| - Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| - Salix aurita | Öhrchen-Weide |
| - Salix caprea | Sal-Weide |
| - Salix cinerea | Grau-Weide |
| - Salix fragilis | Bruch-Weide |
| - Salix purpurea | Purpur-Weide |
| - Salix rosmarinifolia | Rosmarin-Weide |
| - Salix triandra | Mandel-Weide |

Dachbegrünung

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| - Anthericum liliago | Astlose Grasllilie |
| - Anthyllis vulneraria | Wundklee |
| - Briza media | Zittergras |
| - Carlina vulgaris | Golddistel |
| - Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke |
| - Galium verum | Echtes Labkraut |
| - Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |
| - Koeleria glauca | Schillergras |
| - Melica ciliata | Wimpernperlgras |
| - Petrorhagia saxifraga | Steinnelke |
| - Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |
| - Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| - Sedum reflexum | Felsen-Fetthenne |
| - Saxifraga paniculata | Trauben-Steinbrech |
| - Saponaria ocymoides | Polsterseifenkraut |
| - Stipa-Arten | Federgras |
| - Thymus pulegioides | Gewöhnlicher Thymian |
| - Thymus serpyllum | Kriechender Thymian |

2 Freiflächengestaltung

Im Bauantrag bzw. in den Unterlagen zum Freistellungsverfahren sind die nach Pflanzgeboten festgesetzten Anpflanzungen darzustellen und nachzuweisen (Lage, Pflanzenarten, Anzahl). Ebenso ist der Umgang mit auf dem Grundstück anfallendem Regenwasser zu dokumentieren.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die notwendigen Abstandsflächen zu benachbarten Flächen zu beachten.

3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

5 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

6 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf den überarbeiteten Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der Langfassung (Dritte Aktualisierung, Stand 28.08.2023) hinzuweisen und es sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m

- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss. Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des überarbeiteten Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der Langfassung (Dritte Aktualisierung, Stand 28.08.2023) sowie in der Kurzfassung (Stand 28.08.2023) auf der Homepage der LAI verwiesen.

Orientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume

Überschreiten die Außenlärmpegel an Fassaden die Orientierungswerte nach DIN 18005:2023-07 für ein Gewerbegebiet (tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)), ist durch Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. deren zur Belüftung dienende Fenster – soweit möglich – zu lärmarmen Gebäudeseiten ausgerichtet sind.

Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Freilassing zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

7 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

8 Entsorgung

Privat- bzw. Wohnhaushalte haben ihre Abfälle gemäß der Abfallwirtschaftssatzung und dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen. Nichtaushalte und Gewerbebetriebe haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung, insbesondere das Trennungs- und Verwertungsgebot, sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.

9 Artenschutz

Um die negativen Wirkungen von Lichtquellen zu minimieren, ist eine insektenfreundliche und nachhaltige Außenbeleuchtung vorzusehen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel

ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf befestigte Flächen fällt; es darf keine Streuwirkung erzeugt werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insekten-schädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere sind die Beleuchtung und der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

10 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Im Falle des Vorkommens von Auffüllungen, insbesondere mit Straßenaufbruch und Bau-schutt, sind die Aushubarbeiten von einem qualifizierten und mit der Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Organoleptisch auffälliges Material ist zu separieren, untersuchen zu lassen und entsprechend der Belastung zu verwer-ten/entsorgen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwer-ten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachge-mäßigen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, emp-fohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Be-ginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bau-prozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennut-zern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baube-gleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

11 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirt-schaft Nr. 1.8 - 5, Stand 08.2000 bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins

des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. Insbesondere bei hohen Brandlasten kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Der Bedarf sollte anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden.

Die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, insbesondere der Abschnitt II3 Nr. 32 - Brandschutz - sind zu berücksichtigen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Freilassing den

.....
Erster Bürgermeister

(Siegel)