



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Deckblatt Nr. 3 § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des derzeit gültigen Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Vorgeschlagener Standort Gebäude
- Bestandsgebäude
- Bestehende öffentliche Erschließungsfläche
- Private Erschließungsfläche
- Stützmauer
- Bestehende Böschung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Private Fläche zum Erhalt von Sträuchern und Bäumen
- Private Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen
- Höhenlinien
- Bestehende 110-kV-Freileitung mit 22,00 Meter Baubeschränkungszone beiderseits der Leitung; Nachrichtlich übernehmen

III. Textliche Festsetzungen

- Sämtliche mit diesem Deckblatt Nr. 3 nicht veränderten planlichen und textlichen Festsetzungen behalten gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes GE Bräuäcker I ihre Gültigkeit.
- 1.3 Gewerbliche Bauflächen
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) nach § 8 BauNVO
2. Maß der Baulichen Nutzung
- Max. zulässige Grundflächenzahl: § 19 BauNVO GRZ 0,8
- Max. zulässige Geschossflächenzahl: § 20 BauNVO GFZ 0,8
- Max. zulässige Wandhöhe: Max. 10,00 m ab geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
- 0.6.4 Verwaltungs- Wohn- und Betriebsgebäude im Gewerbegebiet sind dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen
- Dachform: Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig
- Dachneigung: Sattel- und Walmdach 18° bis 28°. Pultdach 12° bis 20°
- Dacheindeckung: Ziegeldächer in rot und braun gehaltenen Farbtönen, Blechelementdeckung in dunklen Farbtönen

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK.Zus nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten:

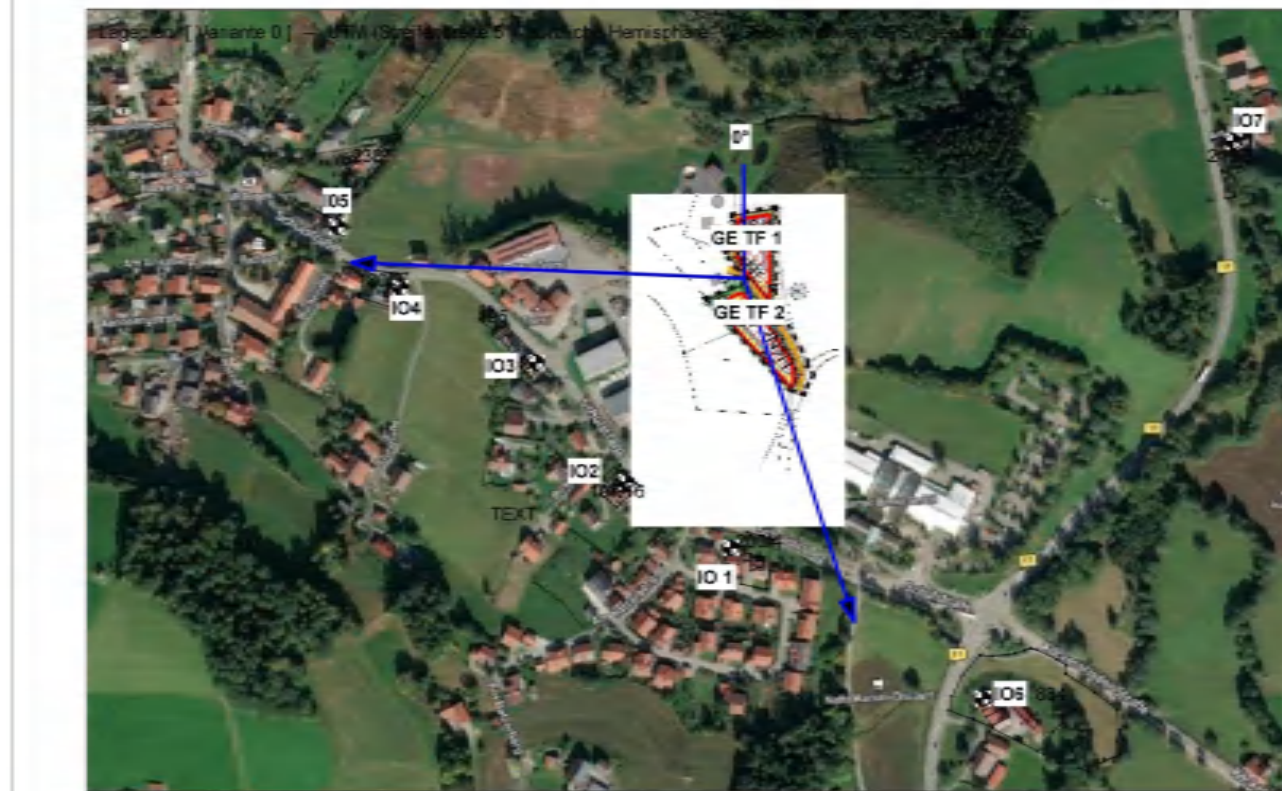
Teilfläche	Größe [m ²]	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m ²]	
		Tag (6h – 22h)	Nacht (6h – 22h)
TF 1	≈ 1.477	60	52
TF 2	≈ 1.768	60	51

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A – B erhöhen sich die oben aufgeführten Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor A	Zusatzkontingent LEK.Zus [dB(A)/m ²]		Dabei gilt:
	Tag (6h – 22h)	Nacht (6h – 22h)	
TF 1	-	-	Sektor A A 161° TF 2 271°
TF 2	-	-	

Sektor B	Zusatzkontingent LEK.Zus [dB(A)/m ²]	
	Tag (6h – 22h)	Nacht (6h – 22h)
TF 1	8	8
TF 2	9	9

Bezugspunkt Richtungssektoren:
x: 790807,92 y: 5430789,65 (UTM-32-Koordinaten)



Die Richtung der Sektoren kann der Anlage 2 des schalltechnischen Berichts Nr. S2206059 v. 28.07.2022, IB Geoplan, bzw. dem Bebauungsplan entnommen werden

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im BP als 'Emissionsbezugsfläche' dargestellte Flächen.

Hinweise für die Begründung zum Bebauungsplan:
Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgereuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

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).

Anmerkungen:
Die Festsetzung der Emissionskontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass an den Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Räumen, bzw. Baugrenze) der Nachbargrundstücke die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete zur Tag- und Nachtzeit (zur Nachtzeit nur, sofern Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der Parzelle zugelassen sind) eingehalten werden. Dabei sind auch Emissionen anderer Gewerbebetriebe zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann.

Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte. Für das geplante Gewerbegebiet wurden somit Emissionskontingente für verschiedene Richtungssektoren festgelegt. Im Gewerbegebiet „GE Bräuäcker I“, gibt es somit einen Richtungssektor, bei dem eine Teilfläche schalltechnisch nicht eingeschränkt wird.

Die Gemeinde Gotteszell hält am Bebauungsplan fest, selbst wenn die Lärmkontingentierung unwirksam sein sollte.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gm.d. Gotteszell zu den regulären Öffnungszeiten (telefonisch) eingesehen werden.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

BEPFLANZUNG, MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPELGE, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH
Zur Durchgrünung des Plangebietes sind lt. Planzeichen großkronige und kleinkronige Bäume und heimische Sträucher zu pflanzen. Diese Durchgrünung wird als Fläche dargestellt.

Je Parzelle ist ein großkroniger und ein kleinkroniger Einzelbaum, je nachfolgender Pflanzenliste, zu pflanzen.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

AUSGLEICHSFLÄCHE F1 EXTENSIVES GRÜNLAND

Die Fläche wird auf der Teilfläche der Fl.Nr. 200, Gemarkung Gotteszell, als extensive Wiese ausgebildet. Die Begrünung erfolgt unter Verwendung einer Grünlandsaatgut (autochthones Saatgut, Herkunftsregion 19, Grundmischung) bzw. lokal gewonnenen Mähgut. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung ist nicht erlaubt. 1 - 2 schürige Mahd erst nach 1. Juli.



PELANZENLISTE

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.
Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Qualität: Hochstamm per Definition Stammhöhe bis Kronenansatz mind. 1,60 m Baumschulqualität 3xx, StU 12-14 cm, mit Ballen. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Bastmatten sind unzulässig.

Acer platanoides
Betula pendula
Prunus avium
Quercus robur
Tilia cordata

Spitz-Ahorn
Hänge-Birke
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche
Winter-Linde

Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung.

Qualität: Hochstamm per Definition Stammhöhe bis Kronenansatz mind. 1,60 m Baumschulqualität 3xx, StU 12-14 cm, mit Ballen. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Bastmatten sind unzulässig.

Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn
Hainbuche
Eberesche

Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern

Reihenabstand 1,50 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m; Pflanzung der Sträucher in Gruppen Heister einzeln eingestreut; Heister: Mindestpflanzgröße 2xx, o.8/m.B., 150-200 cm, ca. 15% Flächenanteil

Acer campestre
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn
Hainbuche
Gemeine Esche
Wild-Äpfel
Vogel-Kirsche
Eberesche

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

Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus alba
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina

Kornelkirsche
Hartnagel
Haselnuss
Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche
Hundsrose

Eine Bepflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Thuja, Zypressen und Edelkastanien sind nicht zulässig.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.

AUßERBLEUCHUNG

In Anlehnung an Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BaymSchG, zum Schutz der Insektenfauna, künstliche Außenbeleuchtung nur:

- im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schalthühnen
- wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer,
- in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden,
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern,
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°) 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

Für die öffentliche Beleuchtung z.B. Straßenlampen werden diese Kriterien festgesetzt.

VI. LUFTBILD



↑ N
MASSTAB
1:1.000

Bebauungs- und Grünordnungsplan

GE BRÄUÄCKER I DECKBLATT NR. 3
GEMEINDE: GOTTESZELL
LANDKREIS: REGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Die Gemeinde Gotteszell hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 ausgestellt.
- Die Gemeinde Gotteszell hat mit Beschluss des Gemeinderats vom als Sitzung beschlossen.

Gotteszell, den (Siegel)
1. Bürgermeister, Georg Fleischmann

7. Das Landratsamt Regen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)
8. Ausgefertigt
Gotteszell, den (Siegel)

1. Bürgermeister, Georg Fleischmann

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.

Gotteszell, den (Siegel)
1. Bürgermeister, Georg Fleischmann

09.11.2022

Ingenieurkontor BLWS
Gesellschaft für Bauwesen
mbH & Co. KG
Ladenstraße 8, 94519 Bodenmais
Tel.: 09924/943495-0
Fax: 09924/943495-99
E-Mail: info@ingenieurkontor.de