

FESTSETZUNGSPLAN - M 1:1.000

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauVG, §§1 bis 11 BauNVO
GE Gewerbegebiete

- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 Abs.1 Nr.2 BauVG, §§22 und 23 BauNVO
Baugrenze

- 3. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauVG
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
private Zufahrten
betriebliche Lagerflächen

- 4. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauVG
Öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße

- 5. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege
§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauVG
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- 7. Einfeld
Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun
Höhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände

- 8. Dachform und Dachneigung
Dachform: symmetrisches Satteldach, Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes
Dachneigung: Satteldach 15 - 25 °

- 9. Werbeanlagen
Pro Fassade ist max. 1 Fassadenwerbung mit max. 15 m² zulässig.

- 10. Beleuchtung des Betriebsgeländes
Die Beleuchtung mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig.

- 11. Planliche Hinweise
Flurgrenze
Flurnummer
Bestandsgebäude
Mögliche Gebäude
Höhenlinie mit Meterangabe
amtlich kartierte Biotope
mögliche Stellplätze

III. TEXTICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
Nicht zulässig sind Betriebsleiterwohnungen, Tankstellen sowie Vergnügungstätten.

- 2. Maß der baulichen Nutzung
max. zulässige GRZ: 0,8
Abweichend von der offenen Bauweise sind im GE Gebäudehöhe mit einer Länge von max. 150 m zulässig.

- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

- 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze bzw. der Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

- 5. Geländeänderung im Gewerbegebiet
Die im Plan dargestellten Schritte A, B, C und D sind verbindlich.

- 6. Stellplätze mit ihren Einfahrten und Lagerflächen
Stellplätze im Freibereich sind auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

- 7. Einfriedung
Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun
Höhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände

- 8. Gebäudegestaltung
8.1 Wandhöhe
GE 1: Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der Bezugshöhe 593,50 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

- 8.2 Dachform und Dachneigung
Dachform: symmetrisches Satteldach, Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes
Dachneigung: Satteldach 15 - 25 °

- 8.3 Dachaufbauten, Dachschneitte
Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Quergiebelbauten sowie Dachschneitte sind nicht zulässig.

- 8.4 Solare Strahlungsenergie
Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.

- 9. Werbeanlagen
Pro Fassade ist max. 1 Fassadenwerbung mit max. 15 m² zulässig.

- 10. Beleuchtung des Betriebsgeländes
Die Beleuchtung mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig.

IV. TEXTICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORNDUNG

- 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 25 BauVG)
Allgemeines
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

- 2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauVG)
2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Das private Grundstück ist gemäß den Angaben, beschrieben unter E 1 - E 3, zu bepflanzen.

- 2.2 PKW - Stellplätze
Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen.

- 3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauVG)
3.1 Bäume I. Ordnung
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus robur
Tilia cordata

- 3.2 Bäume II. Ordnung
Acer campestre
Cornus avellana
Cornus mas
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum lantana

- Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss: als Sämling

- 3.3 Sträucher
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Cornus mas
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum lantana

- 4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauVG)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsförmungen und auffälliger Laub- und Nadelöförmung wie Edelkastanie oder Eddelkastanien, Zypressen, Thuja usw., sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

- 5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauVG)
Die Neuausgaben sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

- 6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauVG)
Die festgesetzten Leitungen sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

- 7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauVG)
Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan
Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventueller erforderlicher Stützmauern, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Lage der Stellplätze, die Gestaltung der Pkw - Parkflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Grünflächen sowie die Art der Beleuchtung aufzeigt.

- 8.0 AUSGLEICHFLÄCHE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauVG)
Der zu errichtende Ausgleichsflächenbedarf wurde mit einer Größe von 28.695 m² berechnet.

- 9.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ
Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Vor Vermiedung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbare betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 NatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

VI. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

- Emissionskontingent
1.1 Auf dem Planungsbereich sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq}, einschließlich des Zusatzkontingents L_{eq,add} weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Table with 4 columns: Fläche, Größe, Emissionskontingent Tag, Zusatzkontingent Tag und Nacht. Rows for GE 1 and GE 2.

- 1.2 Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis D hat die Koordinate X = 4579692,99 und Y = 5427429,95 im Gauß-Krüger - Koordinatensystem.

- 1.3 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.7 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes zu erfolgen.

- 1.4 An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionswert der TA-Lärm 1998 von 45 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht im Sinne der weiteren Betriebe eingehalten wird.

- 2. Hinweise zur Grünordnung
2.1 Private Verkehrsflächen
Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.

- 2. Hinweise zur Grünordnung
2.2 Pflanzenbehandlungsmittel
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Grünflächen zum Schutz des Gewässers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

- 3. Hinweise zum Gesundheitsschutz
Bei der Zulassung von Brauchwasserentzugsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten.

- 4. Hinweise zum Brandschutz:
Löschwasserentzugsanlage
Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

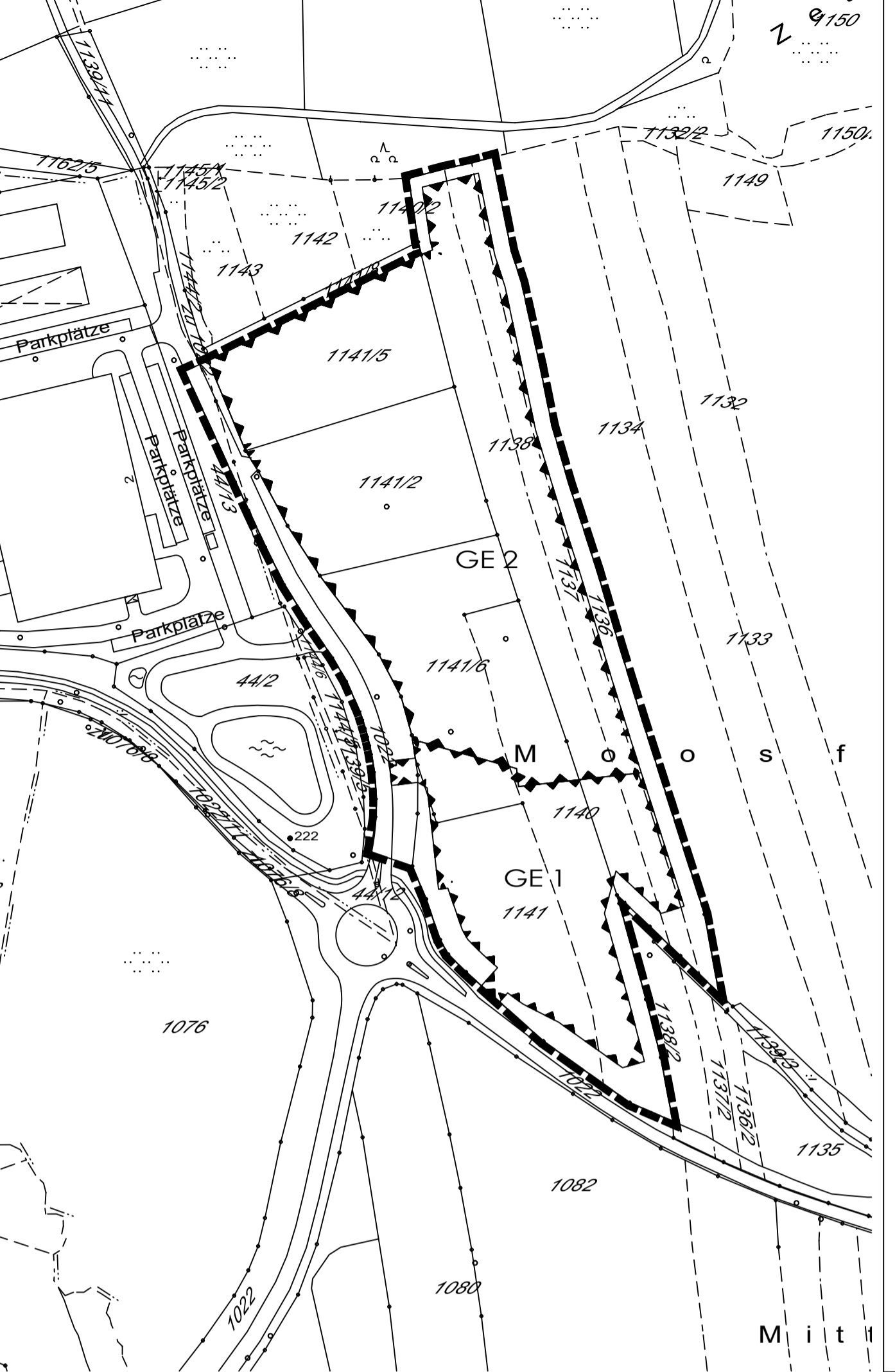
- 5. Hinweise zur Landschaftsform:
Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

- 6. Kanalhausanschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):
Sofort aufgrund späterer Grundstücksanlagen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalhausanschlüsse erforderlich sind diese in einem separaten Verfahren bei der Stadt zu beantragen.

- 8. Schallschutz
Emissionskontingent
Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzubietenden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{eq} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

- Die dem schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN - Vorschriften können beim Landratsamt Regen - Technischer Umweltschutz - Postfach Postfach 16, 94209 Regen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

EMMISSIONSKONTINGENTENPLAN - M 1:2.000



Bebauungsplan GE Metten West-Erweiterung
Stadt Regen, Landkreis Regen, Regierungsbezirk Niederbayern
M 1 : 1.000 / 1 : 2.000

- 1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Bauausschuss des Stadtrates hat in der Sitzung vom 12.12.2017 die Aufteilung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

- 2. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung erfolgte ebenfalls in der Gemeinde Achstach (VG Rummelfeld) nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.12.2018 vom 18.12.2018 bis zum 18.01.2019.

- 3. Satzungsbeschluss
Die Stadt Regen hat mit Beschluss vom 29.01.2019 die Aufteilung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayVO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 29.01.2019 als Satzung beschlossen.

- 4. Kabinetschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur):
Bei der Bayerwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

- Entwurfsverfasser:
Größe von rund 3,89 ha
Betroffene Grundstücke: Fl.Nrn.: 1022 Ff, 1136, 1137, 1138, 1140, 1141, 1141/2, 1141/5 und 1141/6 der Gemarkung Oberneumais