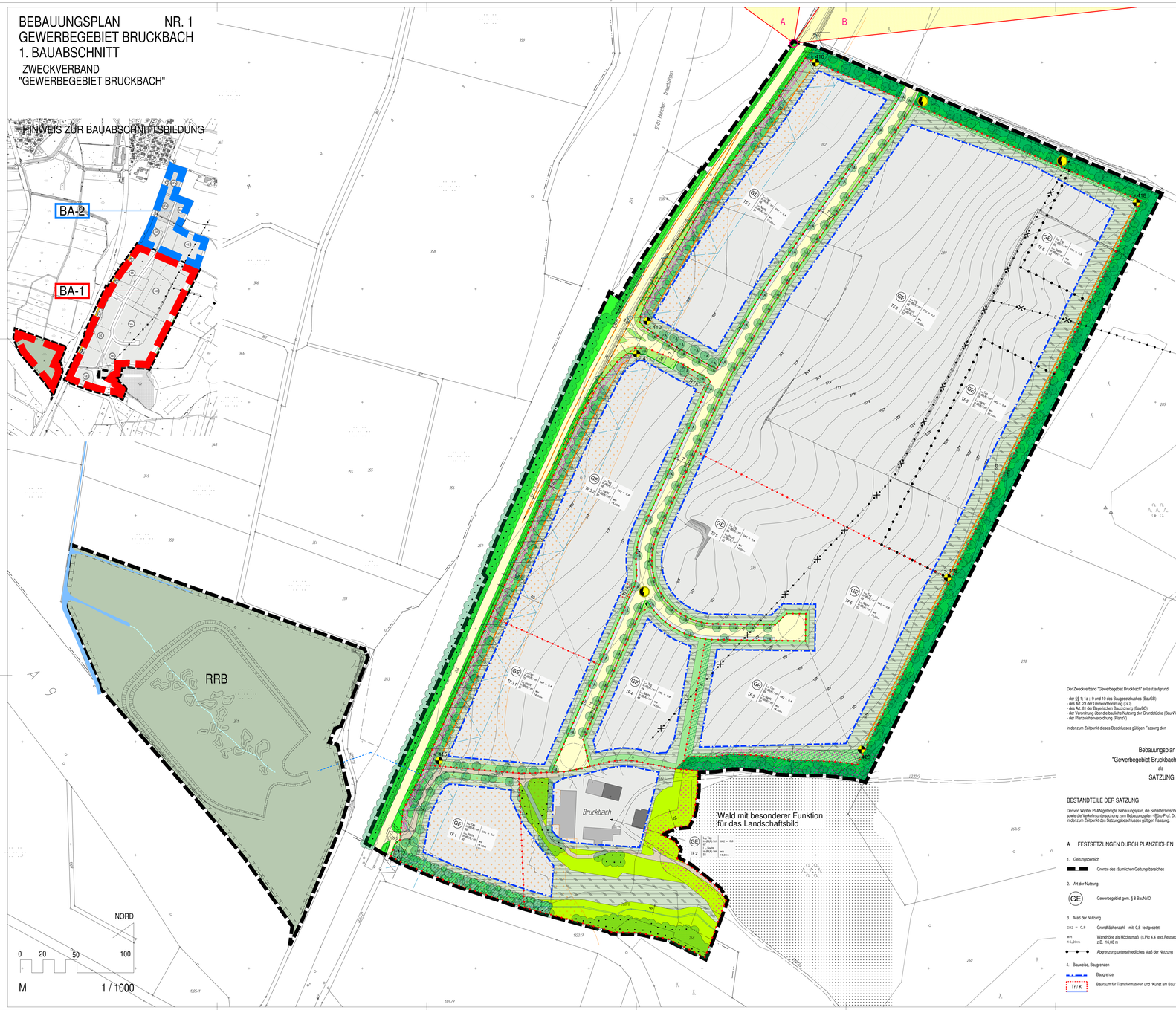
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
GEWERBEGEBIET BRUCKBACH
1. BAUABSCHNITT

ZWECKVERBAND
"GEWERBEGEBIET BRUCKBACH"

HINWEIS ZUR BAUABSCHNITTSBILDUNG



Der Zweckverband "Gewerbegebiet Bruckbach" erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.1
"Gewerbegebiet Bruckbach 1. Bauabschnitt"

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von Wipfler PLAN gefertigte Bebauungsplan, die Schalltechnische Untersuchung - C. Hentschel Consult Ing.Ges.m.b.H sowie die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan - Büro Prof. Dr. Ing. Kurzak in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der Nutzung
   - GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
3. Maß der Nutzung
   - GRZ = 0,8 — Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt
   - WH 16,00m — Wandhöhe als Höchstmaß (s.Pkt 4.4 textl.Festsetzungen) z.B. 16,00 m
   - Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
4. Bauweise, Baugrenzen
   - Baugrenze
   - Tr / K — Bauraum für Transformatoren und "Kunst am Bau"
5. Verkehrsflächen
   - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Straßenraumgestaltung: Fahrbahn, Pflanz- / Parkstreifen, Gehweg
   - Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 BSHG bzw. Art. 23 BayBSWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Lärmschutzanlagen und Bäume dürfen nur in einem Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.
   - Bäubeschränkungszone
     Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Zone erfordert gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG die Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
   - Sichtdreiecken s.a. Festsetzungen durch Text Nr.11
6. Höhenverlauf
   - < 411 — < 415 — Lineare Geländeverlauf
     Höhenfestlegung - maximaler Höhenverlauf entlang der dargestellten Linie - nicht tiefer (-) bzw. höher (+) wie z.B. von 411 m/NN bis 415 m/NN - s.a. Festsetzung durch Text Nr. 4.1
7. Grünflächen
   - 7.1 Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen
   - 7.2 Öffentliche / private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
   - 7.3 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und Gliederung des Baugebiets, von Einzelbäumen freizuhalten
   - 7.4 Private Grünfläche zur Eingrünung der Baugrundstücke und inneren Durchgrünung
   - 7.5 Private Grünfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen, privaten Verkehrsflächen und Lagerflächen
   - 7.6 Sonstige private Grünfläche im Umgriff der vorhandenen Hofstelle
   - 7.7 Bestehendes öffentliches Straßenbegleitgrün entlang Staatsstraße
   - 7.8 Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen (schematische lagenorientierte Darstellung)
   - 7.9 Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art
   - 7.10 Anpflanzung von Einzelbäumen: ohne Festsetzung der Art
   - 7.11 Anpflanzungen von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung
   - 7.12 Öffentliche Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung / in Kombination mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Immissionsschutz
   - L_E Tag in dB(A) / m² 70
   - L_E Nacht in dB(A) / m² 53
   - Abgrenzung von Teilflächen für Emissionskontingente
   - TF 2 — Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 2
   - Bereiche mit festgelegtem Bauschutzmaß-Maß $R_{(...)}$ = 40 dB s.a. Festsetzung durch Text Nr. 14
9. Werbeanlagen
   - Fläche für einen Sammelständer gem. Festsetzung d. Text Nr. 12
10. Rechte
    - mit Leitungsrechten zu belastende Fläche von Gehölz- und Strauchpflanzungen freizuhalten

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 285/1 — Flurstücksnummer
- 410 — Höhenschichtlinie
- bestehende Böschung
- Windwurf - Zone
- Elektrizitäts - Freileitung, zu verlegen
- RRB — Regenrückhaltebecken
- Maßangabe in Metern
- Regenwasserzuleitung
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente s. Festsetzung durch Text Nr. 14
- vorgeschlagener Standort für eine Transformatorenstation

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

1.1 Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Für das GE gilt:

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, mit Ausnahme der bereits bestehenden Betriebswohnungen auf der Teilfläche 2 (TF 2), im restlichen Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten werden im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

2. Bauökiger
   Fassadenmaterialien und -anstriche sind in hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.
3. Dächer
3.1 Dachform:
   Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)
3.2 Dachneigung: bis max.15°
3.3 Dachdeckung:
   Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden.
   Stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig - dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
4. Höhenverlauf / Geländeveränderungen / Stützmauern / Böschungen und Wandhöhen
4.1 Für die gem. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6 gekennzeichneten linearen Geländeverläufe sind Maximalhöhen für Auffüllungen (+) bzw. Abgrabungen (-) festgelegt.
   z.B.: < 411 - - - - - - < 415 - die maximalen Höhen entlang der dargestellten Linie verlaufen linear von 411 m/üNN bis 415 m/NN - d.h. Auffüllungen (+) sind an dieser Stelle nur bis zum gekennzeichneten Höhenverlauf zulässig. - Zwischenhöhen sind zu interpolieren.
4.2 Geländeosspassung :
   Innerhalb eines zu den inneren Erschließungsstraßen parallel geführten Streifens von mindestens 3 m Breite sind die Baugrundstücke bis auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen bzw. abzugraben.
4.3 Stützmauern und Böschungen :
   Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen - ihre Ansichthöhe wird auf max. 4 m beschränkt.
   Stützmauern an der Ostgrenze des Baugebietes dürfen soweit ihr Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze nicht mehr wie 10 m beträgt eine Ansichthöhe von max. 8 m aufweisen. Hier kann entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen, im Abstand von 3 - 6 m zu diesen, die Ansichthöhe von max. 8 m, innerhalb einer Strecke von max. 30 m, auf die ansonsten zugelassene Ansichthöhe von 4 m, sukzessive reduziert werden.
   Stützmauern müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze und zueinander von mind. 3 m einhalten.
   Böschungen dürfen max. 1 : 2 (=50%) Neigung betragen.
4.4 Wandhöhen:
   Die Wandhöhe ist traufseitig von OK Rohfußboden des tiefstgelegenen Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Aufbauwand mit der OK Dachhaut zu messen. Betriebsnotwendige bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume (wie z.B. Silos, Behälter etc.) dürfen Höhen bis 26 m aufweisen.
5. Wasserwirtschaft
5.1 Häusliches und gewerbliches Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Rohrbach anzuschließen.
5.2 Die zentralen Versicker- und Rückhalteanlagen sind nach den Regelwerken DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu bemessen und auszuführen.
5.3 In das zentrale Versicker- bzw. Regenrückhaltebecken darf nur Regenwasser eingeleitet werden, dass gem. Bewertung nach DWA - Merkblatt M 153 nicht behandlungsbedürftig ist oder nach den Anforderungen des M 153 vorbehandelt wurde. Auf den Gewerbegrundstücken anfallendes, behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst gem. M 153 vorzubehandeln. Im Zuge der Genehmigungsplanung sind die entsprechenden Nachweise gem. M 153 beizulegen. Die Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung für das zentralen Versicker- bzw. Rückhaltebecken sind zu beachten.
6. Grünordnung
6.1 Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen gem. Planzeichen A 7.1
   Die festgesetzten Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen, sowie mit Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten. Zusätzlich sind Strauch- und Bodendeckerpflanzungen zulässig.
6.2 Öffentliche / private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Planzeichen A 7.2
   Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen.
   Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. zur Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur der natürlichen Sukzession zu überlassen (Mahd im mehrjährigen Rhythmus).
   Die Einrichtung von naturnahen Gräben und Mulden zur Rückhaltung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser ist zulässig. Eine Einfriedung, Errichtung baulicher Anlagen oder sonstige Nutzung ist nicht zulässig.
   Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.
   Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
6.3 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und Gliederung des Baugebietes nach Planzeichen A 7.3.
   Die festgesetzten Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.
   Entlang der Staatsstraße sind die Wiesenflächen extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. zur Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur der natürlichen Sukzession zu überlassen (Mahd im mehrjährigen Rhythmus).
   Entlang der inneren Haupterschließungsstraße ist eine intensive Pflege als Rasenfläche zulässig.
   Eine Einfriedungen der Grünfläche ist nicht zulässig.
6.4 Private Grünfläche zur Eingrünung der Baugrundstücke und inneren Durchgrünung nach Planzeichen A 7.4
   Diese Flächen sind als Rasen-/Wiesen-Bodendeckerflächen, sowie mit mindestens 50% Baum- und Strauchpflanzung anzulegen (Artenauswahl: Pflanzliste und Pflanzqualität nach C.6.10).
   Entlang der Erschließungsstraßen sind Stützmauern innerhalb dieser Flächen und zulässig.
   Entlang der Erschließungsstraßen sind Zäune um 1 m vom Fahrbahnrand, bzw. von der Hinterkante Gehweg / Parkstreifen zurück zu setzen.
   Ergänzend zu den zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sind entlang der entstehenden Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Baugrundstücken durchgehende Grünstreifen mit Bepflanzung in einer Breite von beiderseits jeweils 0,50 m anzuordnen.
   Die Grünstreifen sind zusammen mit der für den Betrieb notwendigen Grundstückszufahrten.
6.5 Private Grünfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen, privaten Verkehrsflächen und Lagerflächen nach Planzeichen A 7.5
   Innerhalb dieser Flächen sind befestigte Flächen im Rahmen der max. zulässigen GRZ zulässig.
   Die nicht befestigte Fläche ist als Grünfläche gemäß C 6.4 zu gestalten.
6.6 Sonstige private Grünflächen im Umgriff der vorhandenen Hofstelle nach Planzeichen A 7.6
   Diese Flächen sind entsprechend der bisherigen Nutzung zu erhalten. In geeigneten Bereichen ist eine landschaftsverträgliche Ortsrandeingrünung zulässig.
6.7 Öffentliche Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung nach Planzeichen A 7.12
   Die Regenrückhaltebecken sind entsprechend der wasserrechtlichen Erfordernis zu errichten, zu gestalten und zu pflegen. Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind die Flächen im Umgriff des Regenrückhaltebeckens entsprechend den textlichen Festsetzungen zu C 6.2 (Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) zu gestalten und zu pflegen.

   Die erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm durchzuführen.
8. Geplante Werbeanlagen die auf die Autobahn ausgerichtet werden, sind der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
9. Regenerative Energiequellen
   Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
   Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.

6.8 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art nach Planzeichen A 7.9

Artenauswahl:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Fagus silvatica - Rot-Buche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata 'Greenspire' - Stadt-Linde

Mindestpflanzqualität:
H, 4xv, StU 18-20 cm (in öffentlichen Grünflächen), bzw.
H, 4xv, StU 16-18 cm (in privaten Grünflächen)
Stützkraften und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Innerhalb des Sichtdreiecks an der Staatsstraße sind die Baumstandorte im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

6.9 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art nach Planzeichen A 7.10
   Festgesetzte Baumarten
   Artenauswahl gemäß Artenliste nach C 6.10

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm
Stützkraften und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Innerhalb des Sichtdreiecks an der Staatsstraße sind die Baumstandorte im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

6.10 Weitere Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken ohne zeichnerische Festsetzung
   Entsprechend der bereits zeichnerisch festgesetzten Bäume ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein großwüchsiger Baum zu pflanzen.
   Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Baum je 10 Stellplätze zu gliedern.
   Artenauswahl: Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung
   Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm

6.11 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung nach Planzeichen A 7.11

Baumarten:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Strauchaten:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus minor (Feld-Ulme)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rhamnus catharitica (Echter Kreuzdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Pflanzdichte: flächendeckend mindestens 1 Stück je 1,50 m2, min. 3-5 Stück einer Art und zusammengepflanzen.
Anteil an Bäumen ca. 5%
Mindestpflanzqualität Bäume: Hei, 2xv, 150-200 cm
Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, 60-100 cm

6.12 Zeitpunkt der Pflanzungen
   Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
7. Freiflächengestaltungsplane
   Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.
8. Einfriedungen
   Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
9. Stellplätze
   Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen.
10. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche
    Der für den Eingriff des Gebietes erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den öffentlichen/privaten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Planzeichen A 7.2.
    Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren

    Naturschutzbehörde auf geeigneten Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen.
    Die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken wird über einen Eintrag in das Grundbuch gesichert.
11. Sichtflächen
    Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Räumzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
12. Werbeanlagen
    Innerhalb des durch Planzeichen Nr. 9 festgelegten Bereiches ist die Aufstellung eines Sammelständers zur Anbringung von Hinweisschildern für die einzelnen Betriebe im Gewerbegebiet zulässig. Der Sammelständer darf eine Höhe von 8,0 m (gemessen vom Geländo) nicht überschreiten. Ausserhalb dieses Bereiches sind auf öffentlichen Flächen Werbeanlagen und Hinweisschilder unzulässig.
    Innerhalb der privaten Baugrundstücke gilt :
    Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude sind unzulässig.
    Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlage darf 10% der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite, maximal 70 m², nicht überschreiten.
    Blinkende oder unruhig bewegte Werbeanlagen sind unzulässig. Zu Werbezwecken eingesetzte Scheinwerfer- und Laseranlagen - "sky - beamer" sind unzulässig. Fahnen sind mit einer max. Höhe von 6,0 m zulässig. Je Baugrundstück / Betrieb darf max. ein Pylon mit einer max. Höhe von 4,0 m aufgestellt werden.
13. Genehmigungsfreistellung
    Gem. Art. 58 BayBO Abs.1 Satz 2 werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.
14. Immissionsschutz

    Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} in Tabelle A einschließlich des jeweiligen Zusatzkontingentes $L_{EK,zus}$ in Tabelle B weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Dazu ist bei Antrag auf Genehmigung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 [3] berechneten Immissionspegel eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist insofern eine Ausnahme von der Genehmigungsfreistellung (BayBO) erlassen.
    Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (4) und (7) für immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel "L''_{W} = L_{EK} - ΔKHTI + $L_{W,Zus}$" zu ersetzen ist.
    Der Bezugspunkt der in Tabelle B genannten Richtungssektoren hat die Koordinate x = 4468680,9 / y = 5384617,1
    Die Gradzahl des Sektors ist in Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.
    Als Bezugsfläche ist die gesamte Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO heranzuziehen.

Tabelle A

GE Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] tags $L_{EK,tags}$	nachts $L_{EK,nachts}$
TF 1	68	50
TF 2	67	55
TF 3.1	70	57
TF 3.2	68	50
TF 4	64	48
TF 5	69	53

Tabelle B

GE Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²] A 306° - 9° $L_{EK,zus}$ tags/nachts	B 35° - 84° $L_{EK,zus}$ tags/nachts
TF 1 - 7	3	5

Tabelle A

GE Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] tags $L_{EK,tags}$	nachts $L_{EK,nachts}$
TF 6	65	53
TF 7	66	51

Der Nachweis über die Einhaltung des Emissionskontingentes ist auch am nächstgelegenen Aufenthaltsraum der TF 2 zu führen.
Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gem. TA Lärm 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsmindrungen zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeugverkehre auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Einfluss an das Versorgungsnetz der ern angeschlossen.
3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
4. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranbesenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
5. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzgrenzen und ggf. zu sanieren.
6. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 -2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
7. Gebäudeabstände zum Wald
   Für Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, ist üblicherweise ein Abstand von 30 Metern zu vorhandenen Waldrändern einzuhalten. Im Bereich der Hofstelle Bruckbach ertolgt die Festsetzung von Baugrenzen unter Reduzierung dieser Abstände. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung folgender Bestimmungen :

   FLNr. 2604, Gmk. Burgstall, Wald dort im Osten angrenzend (Verringerung des Abstandes auf 15 Meter) :
   - Einhalt des Waldrandes als Sturmschutzwall in seiner Substanz
   - Entnahme der besonders gefährdenden Baumteile (weil ausladende Dürr- und Fauläste, stark überhängende bzw. schräg stehende Stammteile und Einzelstämme, Sturmmitäufer)
   - Zwei deutlich kleinere Waldbäume entlang des Rankens oberhalb der südlichen Zufahrt zum Anwesen sind zu entnehmen (dürfen nicht mehr zum Wald reach Art. 2 BayWaldG)

   FLNr. 279, Gmk. Burgstall, Wald dort im Süden angrenzend (Verringerung des Abstandes auf 25 Meter) :
   - Entnahme der besonders gefährdenden Baumteile (weil ausladende Dürr- und Fauläste, stark überhängende bzw. schräg stehende Stammteile und Einzelstämme, Sturmbrüche
   - sowie einzelner besonders gefährdender und instabiler Bäume (z.B. Birke, instabile schwache Kiefer) im Rahmen der üblichen Verkehrssicherungspflicht

   Die erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm durchzuführen.
8. Geplante Werbeanlagen die auf die Autobahn ausgerichtet werden, sind der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
9. Regenerative Energiequellen
   Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
   Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Zweckverband "Gewerbegebiet Bruckbach" hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
8. Der Zweckverband "Gewerbegebiet Bruckbach" hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Rohrbach / Wolnzach, den .....

   Jens Machold
   Verbandsvorsitzender — Siegel
9. Ausgefertigt

   Rohrbach / Wolnzach, den .....

   Jens Machold
   Verbandsvorsitzender — Siegel
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

    Rohrbach / Wolnzach, den .....

    Jens Machold
    Verbandsvorsitzender — Siegel

ZWECKVERBAND
"GEWERBEGEBIET BRUCKBACH"

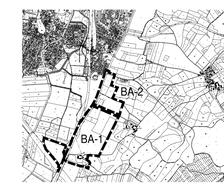
LANDKREIS
PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
GEWERBEGEBIET BRUCKBACH
1. BAUABSCHNITT

Fassung zur 4. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 20.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Landschaftsplaner

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504022
Fax: 08441 504023
Mail: ua@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 25.07.2012
GEÄNDERT, DEN 16.01.2013
DEN 15.07.2013
DEN 18.12.2013
DEN 25.03.2014
DEN 28.04.2014
DEN 11.11.2014

GRÜNORDNUNG

Norbert Eindshofer
Landschaftsarchitekt

Eichenstrasse 2
85298 Scheyern
Tel.: 08441 82480
Fax:
Mail: norbert@eindshofer.de

Proj. Nr. 8003.003