

2. Textliche Festsetzungen zum Deckblatt

2.1 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Neben den unter Punkt 1.1.1 Planliche Festsetzungen definierten zulässigen Nutzungen sind außerdem zulässig: Freiflächenphotovoltaik auf maximal 30 % der Fläche der Parzelle (Baugrundstück plus der festgesetzten privaten Grünfläche).

Nicht zulässig sind: Lagerplätze als selbstständige Anlagen, sowie Schrottplätze und Autoverwertung.

2.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** folgende Nebenanlagen zulässig:

- befestigte Wege,
- Lagerflächen,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Werbeanlagen gem. den Festsetzungen dieser Satzung,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gem. den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gem. den Festsetzungen dieser Satzung,
- Stellplätze.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.2 Gestalterische Festsetzungen

2.2.1 Gestaltung der baulichen Anlage

Baukörper: Die Firstrichtung der Baukörper ist ab einer Gebäudelänge von 25 m parallel zu den Höhenlinien auszurichten.
Max. Traufhöhe gemäß Nutzungsschablone talseitig, ab natürlichem Gelände
Wandverkleidung: Putz, Holzschalung, Paneele oder nicht glänzende Bleche.

Dach: Die Firstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude zu wählen.
Satteldach oder Pultdach, Neigung 10 – 20 Grad.
Dach- Deckung: naturrote Pfannen oder Faserzementplatten rot oder Blechdeckungen. Sofern zur Dacheindeckung Bleche verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten)
Für untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten flachgeneigtere Pultdächer bzw. begrünte Flachdächer zulässig. Max. Dachbreite bei Satteldächern 25 m, bei Pultdächern 15 m.
Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind auf den Dächern und an der Fassade zugelassen.

2.2.2 Einfriedung

Art: Industriezaun, feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun
Höhe: max. 2,0 m ab OK fertiges Gelände
Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt

2.3 Wasserwirtschaft

Das anfallende Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Kanal einzuleiten.
Das Oberflächen- und Hangschichtenwasser ist über einen Rückhaltebereich (geschlossenes Regenrückhaltebecken in Betonbauweise) gedrosselt dem vorhandenen Vorfluter zuzuleiten.

Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden.

2.4 Lärmschutz

Im Gewerbegebiet Moosweg werden „immisionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel“ (IFSP) gemäß folgender Tabelle festgesetzt:

Fläche	Immisionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel TAG in dB(A)/m ²	Immisionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel NACHT in dB(A)/m ²
Teilfläche 1	65	50
Teilfläche 2	65	50

(siehe auch planliche Festsetzungen)

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten zu keiner Überschreitung der anteilig zulässigen Immissionsanteile führt.

Diese errechnen sich aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten IFSP, aus der Fläche des Betriebsgrundstücks und dem Abstandsmaß nach dem unten beschriebenen Verfahren.

Anmerkung:

Die in Erarbeitung befindliche DIN 45691 könnte die folgenden Erläuterungen entbehrlich machen.

Verfahren zur Festsetzung IFSP und beim Vollzug dieser Festsetzung:

(vgl. Schreiben des StMI vom 02.11.1998 UUB5-4612-018/98, das Bezug nimmt auf den Beschluss des BverwG vom 27.01.1998, Az.: 4 NB 3.97) Bei der Festlegung der Höhe der im Bebauungsplan festgesetzten „immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel“ (IFSP) wird nur das Abstandsmaß (Abstand zum Schutzobjekt) berücksichtigt. Abschlüsse für Zusatzdämpfungen wie Luftabsorptions-, Boden- und Meteorologiedämpfung, sowie Abschirmungen bleiben demnach auch bei der Berechnung der resultierenden (zulässigen) Immissionsanteile (Immissionskontingente) eines Betriebsgrundstücks außer Betracht. Derartige Zusatzdämpfungen werden erst im Einzelgenehmigungsverfahren, bei der Prüfung des (tatsächlichen) anteiligen Immissionskontingents im Rahmen der konkreten Betriebsbeurteilung eingerechnet. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dem Vorhabensträger bleibt damit die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (z.B. schallabschirmende Anordnung von Gebäuden zwischen Lärmquelle und Immissionsort oder entsprechende Grundrissausbildung von Betriebsgebäuden) er eine Überschreitung seines Immissionskontingents verhindert.

Das Abstandsmaß D_s wird aus dem horizontalen Abstand s [m] zwischen Schallquelle und Immissionsort wie folgt berechnet:

$$D_s = 10 \lg (\cdot \cdot s \cdot) = 20 \lg (s) + 11 \text{ [dB]}$$

Der zulässige Immissionsanteil (IA) je m^2 einer Teilfläche (eines Betriebsgrundstücks) errechnet sich aus den dafür festgesetzten IFSP wie folgt:

$$IA = IFSP - D_s$$

Der gesamte zulässige Immissionsanteil eines Betriebs ergibt sich aus der Summe der zulässigen Immissionsanteile je m^2 der zurechenbaren Teilfläche (Grundstücksfläche).

Im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luftschalldämmung dieser Außenbauteile zu beachten.

Bei der Festlegung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, ist von folgenden maßgeblichen Außenlärmpegeln auszugehen.

Innerhalb eines Abstands von 60 m von der Mittenachse der Staatstraße
St 2132: Lärmpegelbereich III

Im übrigen Gebiet: Lärmpegelbereich II

Schlafräume müssen grundsätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen von je max. 15 m² sind an zwei Fassadenseiten zulässig, freistehend je eine Werbetafel von max. 1,5 m². Wechsellicht oder grelles Licht ist unzulässig.

2.6 Duldungspflichten

2.6.1 Leitungsrechte für die Gemeinde:

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereichen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Marktgemeinde Bodenmais mit Dienstbarkeiten zu belasten und abzusichern.

2.6.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.