1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Beschränkung der zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 5 , § 1 Abs. 9 BauNVO)

Abweichend von den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie zur Versorgung des Gebietes und der dort ansässigen Betriebe dienen (Kantine, Kiosk, Imbissstand).

Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

GE 1 und GE 2:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Tankstellen, Vergnügungsstätten. Gewerbebetriebe des Einzelhandels.

GE 3:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Tankstellen, Vergnügungsstätten. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen, wirtschaftlichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang mit einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen und bei denen die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat. Insbesondere sind ausnahmsweise zugelassen: Musikinstrumenten- und Musikalienhandel.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die privaten Grünflächen im GE 2 werden auf die von Überbauung freizuhaltende Fläche angerechnet.

3. Bauweise und Baukörpergestaltung

3.1 Bauweise

Es wird keine besondere Bauweise vorgeschrieben. Gebäude müssen die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO einhalten.

3.2 Abstandsflächen

3.2.1 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO 2008 wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO 2008 angeordnet.

3.3 Baugestaltung

3.3.1 Gebäudehöhen

GE 1 und GE 2:

Gebäude mit Pult- oder Satteldächern:
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Pultdach oder Satteldach 10,0 m, bezogen auf die Oberkante des geplanten Geländes. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt geneigtes Dach mit der Außenwand, als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des geplanten Geländes.

Gebäude mit Flachdächern:
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Flachdach 14,0 m, bezogen auf die Oberkante des geplanten Geländes. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt geneigtes Dach mit der Außenwand oder die Oberkante der Attika, als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des geplanten Geländes.

Ausnahmen:
Die zulässige Gebäudehöhe kann ausnahmsweise einmalig durch ein Gebäude oder einen Gebäudeteil auf einer Grundfläche bis zu maximal 2.500 m² überschritten werden. Bei Gebäuden mit Pult- oder Satteldach ist die ausnahmsweise zulässige Überschreitung bis zu einer maximalen Wandhöhe von 14,0 m zulässig. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt geneigtes Dach mit der Außenwand, als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des geplanten Geländes.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die ausnahmsweise zulässige Überschreitung bis zu einer maximalen Wandhöhe von 18,0 m zulässig. Die Gebäude oder Gebäudeteile mit einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Wandhöhe sind in einem Abstand von mindestens 20 m zur Erschließungsstraße zu errichten und dürfen einen Abstand vom maximal 60 m zur Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

GE 3:

Gebäude mit Pult- oder Satteldächern:
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Pultdach oder Satteldach 7,0 m, bezogen auf die Oberkante des geplanten Geländes. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt geneigtes Dach mit der Außenwand, als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des geplanten Geländes.

Gebäude mit Flachdächern:
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Flachdach 8,5 m, bezogen auf die Oberkante des geplanten Geländes. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt geneigtes Dach mit der Außenwand oder die Oberkante der Attika, als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des geplanten Geländes.

3.3.2 Baukörperrichtungen

Die Ausrichtung des Hauptbaukörpers kann nicht frei, d. h. schräg im Gelände liegend erfolgen. Die Ausrichtung des Hauptbaukörpers ist parallel zur Hauptrichtung der Erschließungsstraße (Südost nach Nordwest) zu orientieren oder rechtwinklig zur Hauptrichtung der Erschließungsstraße zu wählen.

3.3.3 Gebäudeabmessungen

Bei Gebäudelängen, die 50 m überschreiten sind entsprechende Gestaltungselemente (z. B. Vor- und Rücksprünge, vertikale Fensterbänder u. ä.) zur Gliederung des Baukörpers vorzusehen. Das Längen-Breiten-Verhältnis des Haupt-Baukörpers muss mindestens 1:1 bis 1:2 betragen.

GE 1 und GE 2:
Die maximale Hallenbreite beträgt 55 m. Bei den Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhen gemäß Punkt 3.3.1 ist eine maximale Hallenbreite von 30 m zulässig.

GE 3:
Die maximale Hallenbreite beträgt 25 m.

3.3.4 Dachformen

Zugelassen sind die Dachformen Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD).

3.3.5 Dachneigungen

Flachdächer: Die Maximalneigung darf 10° betragen, Aufbauten zur Belichtung sind zulässig.
Pultdächer und Satteldächer: Die Mindestneigung beträgt 10°, die Maximalneigung 30°.

3.3.6 Dachmaterialien:
Es sind alle Dachmaterialien zulässig. Begrenzung: Es dürfen nicht mehr als insgesamt 50 m² Dachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sein. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig. Bei Flachdächern sind Dachbegrünungen zulässig.

3.3.7 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.4 Fassadengestaltung

3.4.1 Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Bei Gebäudelänge über 50 m sind die Fassaden durch vertikale funktionale oder konstruktive Elemente zu gliedern.

3.5 Einfriedungen

3.5.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung transparent wirkende Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis zu 2,0 m Höhe.

3.5.2 Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

3.5.3 Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,50 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

3.6 Werbeanlagen / Hinweisschilder

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 7,5 m über dem geplanten Gelände zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert sind. Zulässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage, die Gesamtfläche aller in Fassaden integrierten Werbeanlagen darf 20 m² nicht überschreiten.
Pro Bauparzelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m und einer maximalen Fläche von 10 m² zulässig. Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird, sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung. Die Werbeanlagen dürfen ferner keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr der B85 haben.

3.7 Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen

Entlang der Süd-, Ost und Westseite ist zwischen Baugrenze und öffentlicher Grünfläche die Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen nicht zulässig.

3.8 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Erschließungsstraße, privater Zufahrten, Parkplätze sowie der betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Gelblicht (Natriumdampflampen) zulässig. Die Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr der B 85 haben.

4. Schallschutz

Die schalltechnische Stellungsnahme des IB Geoplan mit der Nr. SCH0902-003 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22.00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

	Alle Richtungen	
Gebiet	**Emissionskontingent TAG**	**Emissionskontingent NACHT**
GE 1	60 dB (A)/m²	45 dB (A)/m²
GE 2	65 dB (A)/m²	50 dB (A)/m²
GE 3	65 dB (A)/m²	45 dB (A)/m²

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Regen auf Wunsch vorzulegen.
Im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Seminarräumen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luftschalldämmung dieser Außenbauteile zu beachten.
Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen innerhalb eines Abstandes von 60 m zur Bundesstraße B 85 müssen der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 entsprechen. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden dieser Räume muss mindestens einen Wert von 50 dB(A) aufweisen. Das bewertete Schalldämmmaß von Außendeckenelementen dieser schutzbedürftigen Räume muss mindestens einen Wert von 45 dB(A) aufweisen. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

5. Verkehrsflächen / Nebenflächen / Zufahrten

5.1 Auf dem straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen sind für die Befestigung von Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z. B. Rasenpflaster, Rasenwaben, oder Schotter. Im Bereich von Grundstückszufahrten ist eine Befestigung mit Betonpflaster oder Asphalt zulässig.

5.2 Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Feuerwehr-zufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen. Betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind ausnahmsweise zulässig.

5.3 Grundstückszufahrten: Die Grundstückszufahrten sind in einer Breite von mindestens 6,0 m herzustellen.

6. Geländemodellierungen

6.1 Abgrabungen und Auffüllungen

GE 1 und GE 2:
Geländeauffüllungen und -abgrabungen sind bis maximal 3,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Böschungen sind nicht steiler als 1:1.5 herzustellen.

GE 3:
Geländeauffüllungen und -abgrabungen sind bis maximal 2,00 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Böschungen sind nicht steiler als 1:1.5 herzustellen.

7. Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünflächen

Die Einfriedung ist unzulässig, ausgenommen bleibt eine ggf. aus sicherheitstechnischen Gründen erforderliche Einfriedung des Rückhaltebeckens.Im Bereich der Erschließungsstraße ist die Versiegelung der Grünfläche für notwendige Grundstückszufahrten zu den Bauparzellen zulässig.

Unzulässig ist die Veränderung der Geländegestalt durch Auffüllung oder Abgrabung. Ausnahmen: Abgrabungen sind zulässig für die Herstellung der Entwässerungsmulden in der Grünfläche. Die technisch notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens sind zulässig.

Nicht durch Pflanzgebote für Bäume oder Sträucher belegte Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu erhalten. Auf den öffentlichen Grünflächen, ist der Einsatz von Mineraldünger und chemischen Spritzmitteln unzulässig.

7.2 Private Grünflächen

7.2.1 Begrünung privater Parkplätze:

Pro 10 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Für die Bäume sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 10 m² Fläche vorzusehen und gegen ein Überfahren zu sichern. Baumstandorte sind von unterirdischen Leitungen freizuhalten.

Artenauswahl Laubbäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

7.3 Ausgleichsflächen

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf der gemeindlichen Ökokontofläche, Flurnummer 540, Gemarkung Geiersthal, eine Teilfläche mit einer Fläche von 10.379 m² bereitgestellt.
Lage und Ausdehnung sind in Karte 2, Maßstab 1 : 2.000, dargestellt, die Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Linden B 85" ist.

8. Bepflanzungsplan / Freiflächengestaltungsplan

Für die geplanten öffentlichen Grünflächen ist dem Landratsamt Regen ein qualifizierter Bepflanzungsplan (Maßstab 1:250 bis 1:500) vorzulegen, in dem die vorgesehene Bepflanzung dargestellt ist. Die Pflanzungen sind nach diesem Bepflanzungsplan spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu jedem privaten Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im geeigneten Maßstab im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die Bepflanzung, Flächenbefestigung und Regenwasserbehandlung bzw. -ableitung. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

9. Niederschlagswasserbehandlung

9.1 Niederschlagswasser aus Dachflächen ist in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser für die Toilettenspülung und Grünflächenbewässerung zu verwenden.

9.2 Niederschlagswasserbehandlung:
Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß ATV-DVWK M 153 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Einleiten in die öffentliche Rückhalteeinrichtung sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche zu errichten. Der Überlauf der Behandlungsanlage ist an die Entwässerungsmulde innerhalb der öffentlichen Grünflächen anzuschließen. Eine direkte Einleitung unbehandelten Niederschlagswassers in die Mulden ist nicht zulässig.

9.3 Niederschlagswasserrückhaltung:
Bei der Bemessung der Entwässerungsmulden und des Retentionsteiches innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 und das DWA-Merkblatt A 138 zugrunde zu legen.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Strom- und Telekommunikationsleitungen:
Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, usw. unterirdisch zu verlegen.

10.2 Genehmigungsverfahren:
Gemäß Art. 58 Absatz 1 Satz 2 BayBO wird die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.