

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

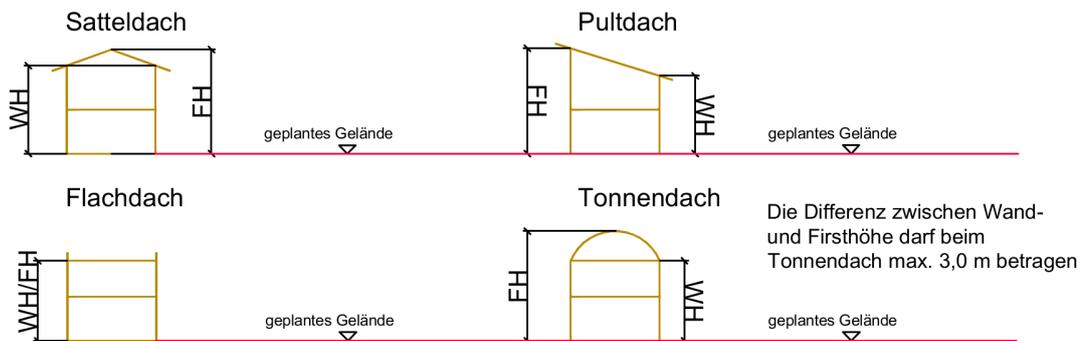
1.1 **Wandhöhe (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem obersten Punkt der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und dem geplanten Gelände.

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen gilt das geplante Gelände. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

Schemaschnitte:



für alle Dächer:	maximale traufseitige Wandhöhe:	10,0 m
	maximale Firsthöhe:	13,0 m

1.2 **Höhenbezugspunkt**

Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen. Bei einer kleineren oder größeren Parzellierung ist zwischen den einzelnen Bauparzellen die Höhendifferenz zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten zu interpolieren.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte sind mit einem Spielraum von +/- 0,5 m verbindlich. Das geplante Gelände entspricht der Modellierung um den Höhenbezugspunkt. Die Wandhöhe ist auf das geplante Gelände zu beziehen.

1.3 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Für das Baugebiet gilt abweichende Bauweise:

Es wird keine Ober- bzw. Untergrenze für die Gebäudelänge festgesetzt. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, mindestens jedoch 3,0 m zu den Grenzen sind einzuhalten.

1.4 **Stellplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**

Sie sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

1.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)**

Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig. Die Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen erfolgen. Die Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5, die Auftragsböschungen nicht steiler als 1 : 1,5 geneigt sein. Die Übergänge der Böschungen sind landschaftsgerecht weich auszuführen.

Auftragsböschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Straßen und Feldwege mit dem Böschungsfuß mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken, um eine geordnete Entwässerung des Böschungsfußes auf dem privaten Grundstück sicherzustellen (die Entwässerung des Baugrundstückes erfolgt nach den Maßgaben siehe Punkt II. 3.0).

Abtragsböschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Straße mit der Böschungsoberkante mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken.

1.6 **Stützmauern (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**

Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft und zur Bundesstraße keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m erlaubt.

1.7 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nur Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART 81 BayBO,

2.1	Dachform:	- geneigte Dächer (Satteldach, Pult-, Tonnendach, First parallel zur längeren Gebäudeseite) Dachneigung Pultdach mind. 5° - max. 15°, Dachneigung Satteldach mind. 5°- max. 25°, maximale Stichhöhe Tonnendach 3,0 m. - Dachneigung Flachdächer bis max. 5°, - Dachbegrünung erlaubt.
2.2	Dachdeckung:	Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).
2.3	Dachüberstand:	bei Pultdächern begrenzt auf max. 1,00 m.
2.4	Fassadengestaltung:	Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.
2.5	Werbeanlagen/Beleuchtung	Es ist max. eine Werbeanlagen pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 10 m ² flächig erlaubt. Auskragende Konstruktionen, Dachwerbung, freistehende Werbeanlagen und bewegliche Anlagen sind unzulässig. Ebenso sind Blinklichter unzulässig. Werbeanlagen, die auf die B 85 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 85 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
2.6	Einfriedung	Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände
2.7	Zaunsockel:	unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird an die bestehende Kanalleitung im Süden des Grundstückes der Flurnummer 1159 angeschlossen. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Für Einleitungen, die nach der Abwasserverordnung genehmigungspflichtig sind, muss ein Antrag auf Indirekteinleitung gestellt werden.

Niederschlagswasser allgemein

Generell darf kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) von den Baugrundstücken

wird über die geplanten Regenwasserleitungen innerhalb der Erschließungsstraße bis zur Deponiestraße geführt. Von dort aus wird es einem Rückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den Ferndorfer Bach zugeführt.

Die Oberflächentwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß AT-DVWK M 153 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Einleiten in die öffentliche Rückhalteeinrichtung sind innerhalb der privaten Grundstücke zu errichten. Der Überlauf der Behandlungsanlage ist an die Regenwasserleitung anzuschließen.

Bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist das DWA-Merkblatt A 117 zu beachten.

4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

Abwehrender Brandschutz: Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz **oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Geiersthal oder anderen Versorgungsträgern** bereitgestellte Maß **von insgesamt 192 m³/h** gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Genehmigungsfreistellung: Gemäß Art. 58, Abs. 1 Satz 1 BayBO wird die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

5. LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

5.1. Zulässige Schallemissionen

Entsprechend der bestehenden Nutzung im Umfeld der Planungsfläche und der zu untersuchenden Immissionsorte ist eine Vorbelastungen durch Gewerbelärm gegeben.

5.2 Zulässig sind Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen inklusive betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 -22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m ² und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren										
Teilfläche	Kontingent		Süden		Westen		Osten		Norden	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	60	45	--	--	5	15	--	--	5	15
TF 2	60	45	--	--	--	--	--	--	--	--
TF 3	60	45	--	--	--	--	--	--	--	--
TF 4	60	45	--	--	--	--	5	15	--	--
TF 5	60	45	--	--	--	--	5	15	5	15
TF 6	60	45	--	--	5	15	--	--	5	15

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK_i durch LEK_{i,j} zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „GE Linden B85 Nord“ - Neubearbeitung) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Sektoren ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

5.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden, sofern dies der Technische Umweltschutz am Landratsamt Regen für erforderlich hält. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

5.4 Betriebsleiterwohnungen sind in allen Teilbereichen zugelassen.

5.5 Passiver Schallschutz

Für Betriebsleiterwohnungen und Büronutzungen werden folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaße erf. R'w, res festgesetzt:

	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w, res	
		für Wohnnutzung	für Büronutzung
TF 1-4 Südfassaden	V	45	40
TF 1-4 West/Ostfassaden	IV	40	35
TF 1-4 Nordfassaden	IV	40	35
TF 5-6 alle Fassaden	IV	40	35