



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 ersetzt den Urplan vom 16.05.2029. Die textlichen Festsetzungen wurden ohne inhaltliche Änderung übernommen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung



GE - Gewerbegebiet
nach § 8 Abs. (1), Abs. (2) Nr. 1, 2 und 4
und Abs. (3) Nr. 1 und 2¹
unzulässig sind reine Lagerplatznutzungen, Schrottplätze,
Autoverwertungen, o.ä.

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45 691
tags von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr und/oder
nachts von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr

überschreiten.

zul. Emissionskontingente LEK	in dB (A) je m ²	
Fläche des Gewerbegebietes		
GE-Patersdorf-Erweiterung 1	LEK Tag	LEK Nacht
	65	45

Siehe auch Ziff. 9.2.6 im anhängenden Umweltbericht.

1.2. Maß der baulichen Nutzung:

II	=	max. 2 Vollgeschosse Nebengebäude eingeschossig
GRZ 0,8	=	max. Grundflächenzahl je Parzelle: 0,8
GFZ 2,0	=	max. Geschossflächenzahl je Parzelle: 2,0

1.3. Bauweise:

o	=	offen
---	---	-------

1.4. Grundstücksgrößen:

Mindest-Grundstücksgröße	=	1.000 m ²
--------------------------	---	----------------------

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen:

2.1.1. Gebäude:

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Vorgaben im bestehenden Gewerbegebiet GE-Patersdorf.

Gliederung: max. Baukörperlänge 25 m, längere Gebäudefluchten sind durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern

Dachformen: Satteldächer 12° bis 25° Dachneigung

Pultdächer 12° bis 21° Dachneigung

Walmdächer 12° bis 21° Dachneigung

Wandhöhen: max. 7,50 m talseits ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche außen

Firsthöhen: max. 8,50 m talseits ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche außen

Dachdeckung: naturrote Ziegel- / Dachplatten- Deckungen, Metalldeckungen, nicht glänzend

Außenwandbekleidungen: Putzflächen gestrichen

Metallflächen nicht glänzend

Holzprofilbekleidungen

Dachüberstände: mind. 0,50 m – max. 1,20 m

Ortgang: Überstand mind. 0,40 m –max. 1,20 m

Sockel: geputzte Sockelflächen

Sichtbetonsockel

Anbauten: untergeordnete Anbauten sind in Formgebung und Materialien den Hauptgebäuden anzupassen

2.2. Befestigte Flächen:

Zufahrten: Asphaltbeläge (Schwarzdecken)

Betonpflasterbeläge

Zugänge: Granit- oder Betonsteinpflaster, naturfarben



Lagerflächen / Kfz-Stellplätze: wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.

Einfassungen: Granit-Einzeiler- oder Granitbordeinfassungen

2.3. Höhenlage/Gelände:

Notwendige Geländeböschungen dürfen bis

- zu einem Höhenunterschied von max. 90 cm,
- und bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5)

hergestellt werden.

Senkrechte Stützmauern und geschichtete Beton-Fertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.

Notwendige Stützmauern sind als abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

2.4. Einfriedungen:

Einfriedungen: durchsichtige, graue Maschendrahtzäune
ohne Sockel an den Straßenseiten,
max. h= 2,00 m,
Bodenabstand mind. 10 cm
Abstand Zaun /Straßen: mind. 1,50 m
Abstand Zaun/ landwirtschaftlichen Nutzflächen: mind. 0,5 m

2.5. Duldungspflichten:

2.5.1. Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschließlich Ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

2.5.2. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

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

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschließlich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen



3. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1. Positive Pflanzlisten:

3.1.1. Liste 1: *Bäume - autochthones Pflanzgut:*

Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Tilia cordata - Winter-Linde
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Fraxinus excelsior – Esche

- mind. Hochstamm H, STU 14 - 16 cm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung

Einheimische Obstgehölze:

Hochstämme Apfel, Zwetschge, Birne,
Kirsche, Quitte

- mind. Hochstamm H, STU 10 - 12 cm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung

- Pflanzabstand 6 – 12 m

3.1.2. Liste 2: *Leitgehölze - autochthones Pflanzgut:*

Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Betula pendula - Sandbirke
Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe ab 100 cm

3.1.3. Liste 3: *Sträucher Gewässerrand - autochthones Pflanzgut:*

Rosa Canina - Hundsrose
Rhamnus frangula - Faulbaum
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Salix spec – Weidenarten
Fraxinus excelsior - Esche

Sträucher in Gruppen mit

- mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

3.2. Nicht zulässige Pflanzenarten:

Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.

3.2.1. Negativliste:

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).

Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.



3.3. *Pflanzgebote:*

Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-19) anzulegen.

Saatgut (Herkunftsregion

Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

4. **Ökologische Hinweise**

4.1. *Baukörperausbildungen:*

Einfache Gebäudeformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen.

Damit wenig Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Außenwände und der Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Gebäudes gering sein.

4.2. *Alternativer Energieeinsatz:*

Empfohlen wird:

- Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren auf Dachflächen, im Garten oder an Balkonbrüstungen,
- Wärmerückgewinnung durch Zwangsentlüftung,
- Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen,
- Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit Photovoltaik - Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch und zur Netzeinspeisung,
- Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämm-Maßnahmen, mind. nach Niedrigenergiehausstandard,
- Einsatz von energiesparenden Straßenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten



D. BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Die Gemeinde Patersdorf hat am 16.05.2019 den Bebauungs- mit Grünordnungsplan „GE Patersdorf Erweiterung I“ als Satzung beschlossen. Im Zuge der Umsetzung der Planung wurde das Regenrückhaltebeckens nicht plankonform umgesetzt. Außerdem konnten auch die weiteren festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf der Flurnummer 138/1 nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist eine Anpassung und Überarbeitung im Bereich der Ausgleichsfläche / Regenrückhaltebeckens auf der Fl. Nr. 138/1 erforderlich.

Alle weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen werden uneingeschränkt vom ursprünglichen Plan beibehalten.

1.2. Verfahren

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 dient lediglich der Neuregelung von im Urplan bereits enthaltendem Regenrückhaltebeckens und Ausgleichsfläche. Die planlichen Festsetzungen wurden - bis auf die Festsetzungen/Darstellung der Ausgleichsfläche / des Regenrückhaltebeckens - ohne inhaltliche Änderung übernommen. Die Grundzüge der Planung sind somit von der Änderung nicht betroffen.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 aufgestellt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 (1) 1.-3. sind mit der vorliegenden Änderung erfüllt:

- Die vorliegende Änderung erfordert keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Die vorliegende Änderung verursacht keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.