

# PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"Industriegebiet GI Teisnach Oed II" wie folgt festgesetzt:



Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

Ausnahmen nach §9 Abs. (3) sind unzulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Nutzungskreuz:

Erläuterung:

<b>GI1</b>	
<b>0,8</b>	<b>1,8</b>
12,0	12,0
FD/SD/PD	

Baugebiet: GI 1	
Grundflächenzahl GRZ: 0,8	Geschossflächenzahl GFZ: 1,8
max. Wandhöhe = Höhe über Gelände - max. 12m max. Firsthöhe = Höhe über Gelände - max. 12m	
Dachform:	SD : Satteldach FD : Flachdach PD: Pultdach

<b>GI2</b>	
<b>0,6</b>	<b>1,6</b>
13,0	15,0
FD/SD/PD	

Baugebiet: GI 2	
Grundflächenzahl GRZ: 0,6	Geschossflächenzahl GFZ: 1,6
max. Wandhöhe = Höhe über Gelände max. 13m max. Firsthöhe = Höhe über Gelände max. 15m	
Dachform:	SD : Satteldach FD : Flachdach PD: Pultdach

<b>GI3</b>	
<b>0,8</b>	<b>1,8</b>
12,0	14,0
FD/SD/PD	

Baugebiet: GI 3	
Grundflächenzahl GRZ: 0,8	Geschossflächenzahl GFZ: 1,8
max. Wandhöhe = Höhe über Gelände max. 12m max. Firsthöhe = Höhe über Gelände max. 14m	
Dachform:	SD : Satteldach FD : Flachdach PD: Pultdach

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)

### 3.1 Bereich GI 1-3:

- 3.1.1 Dächer: Pultdächer 12-15° und Satteldächer max. 25° Dachneigung, Flachdächer mit 0° bis 3° Dachneigung.  
Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf Pult-, Flach- und Satteldächern zulässig, auf Pult- und Flachdächern ist eine zusätzliche Unterkonstruktion mit Sonnenausrichtung bis max. 1,50m über Dachfläche zulässig.  
Untergeordnete Dachaufbauten sind zulässig, darüber hinaus notwendige Anlagen sind ebenfalls zulässig.
- 3.1.2 Dachgauben Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig
- 3.1.3 Dachdeckung Es sind naturrote und mattgraue Dachdeckungen, sowie eine Begrünung des Daches zulässig.  
Zink, Kupfer oder Blei sind als Dachdeckungsmaterial aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.
- 3.1.4 Bauhöhe Die Firsthöhe ist definiert als die Höhe der Firstlinie bei Sattel- / Pultdach ab dem geplanten Gelände.  
Die Wandhöhe ist definiert als die Höhe des umlaufenden Dachrandes beim Flachdach ab dem geplanten Gelände
- 3.1.5 Werbeanlagen Werbeanlagen an Wandflächen bzw. Hinweisschilder sind bis 1,0m Höhe und 5,0m Länge in zurückhaltender Farbgebung (matte Farben, einfarbig, ohne Leuchtreklame) zulässig.  
Freistehende Anlagen dürfen an den Kopfbänden der Gebäude als Sammelwerbeanlage errichtet werden. Diese dürfen eine Höhe bzw. Breite von max. 4,50x4,50m nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.  
Für das gesamte Gebiet darf max. 1 Werbepylon zu Werbezwecken aller Firmen auf den dafür besonderen gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Der Pylon ist bis zu einer Höhe von 12,0m zulässig. Werbeanlagen, die auf die REG 18 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

### 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen sind für GI 1 und GI 3 bis zu einer maximalen Höhe von 6,0m zulässig, Aufschüttungen sind für GI 1 bis zu einer maximalen Höhe von 2,0m und für GI 3 bis zu einer maximalen Höhe von 5,0m zulässig.  
Aufschüttungen sind für GI 2 bis zu einer maximalen Höhe von 2,0m, Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m zulässig.  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig.  
Die Schnittanlage 2 setzen die Lage der Böschungen für das Baugebiet fest. Zwischen den festgesetzten Schnitten ist der Geländeverlauf zu interpolieren.

### 3.3 Definition der Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe wird definiert als die zulässige maximale Bauhöhe (siehe Festsetzung 3.1.4).  
Die maximale Bauhöhe der baulichen Anlagen wird definiert über das in Anlage 2 geformte Baugelände ausgehend vom neuen Grundniveau. Sämtliche nicht festgesetzten Höhen sind zu interpolieren.  
Von allen festgesetzten und interpolierten Höhen darf maximal um 50cm abgewichen werden (siehe auch Anlage 2).

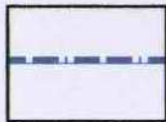
### 3.4 Einfriedungen

- 3.4.1 Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune sind nur mit Hinterpflanzung durch Gehölze oder durch eine Bepflanzung mit Klettergehölzen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. Sockel und Sockelmauern sind nicht zulässig.
- 3.4.2 Abpflanzungen mit geschrittenen Nadelgehölzen und Heckenpflanzungen mit geometrischer Formgestaltung sind nicht zulässig.

## 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

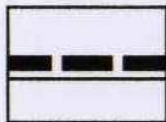
4.1 Für die überbaubare Grundstücksfläche ist keine Bauweise festgesetzt



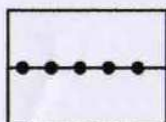
4.2 Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze und Verkehrsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern diese ohne Gebäude oder Carports errichtet werden. Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

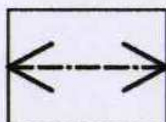
4.4 Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandflächen gemäß der BayBO einzuhalten



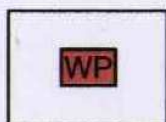
4.5 Geltungsbereich



4.6 Trennlinie für Baubereiche unterschiedlicher Nutzungsart



4.7 Festgesetzte Hauptfirstrichtung; Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeanbauten sind zulässig. Eine Abweichung in der Drehung bis zu 20° ist zulässig.



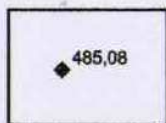
4.8 Standort Werbepylon auch am dargestellten Alternativstandort möglich, Standort um 5m verschiebbar



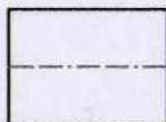
4.9 Anbauverbotszone für die REG 18  
Die Anbauverbotszone von 15m zum bituminösen Fahrbahnrand der REG 18 ist zu beachten.



4.10 Pflanzverbotszone entlang der REG 18  
Der Abstand der neu gepflanzten Bäume muss zum bituminösen Fahrbahnrand der REG 18 außerhalb der Ortsdurchfahrt mind. 5,00m betragen. Der Sicherheitsraum gem. RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.



4.11 Straßenhöhen (siehe Festsetzung 3.3)



4.12 Geländeschnitte (siehe Anlage 2)

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Regelausbaubreite in Asphaltbauweise. Von den angegebenen Maßen kann in geringem Umfang abgewichen werden.



5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit Angabe der Regelausbaubreite. (siehe auch Festsetzung 5.4.2)





hier: Verkehrsberuhigter Bereich für Parken, Fahren und Gehen (V)  
in der Regelausbaubreite (Ausbildung siehe Grünordnung)



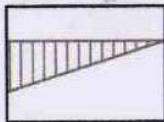
hier: Parken (P)  
(Ausbildung siehe Grünordnung)

5.3



Pflegeweg Regenrückhaltebecken mit Angabe der Regelausbaubreite.  
Von den Maßen kann im geringem Umfang abgewichen werden.  
(Ausbildung siehe Grünordnung)

5.4



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge  
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

## 5.5 Versiegelung:

- 5.5.1 Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht entsprechend DIN 18030 zu gestalten.
- 5.5.2 Die verkehrsberuhigten Bereiche und Parkflächen sind in Rasenfugenpflaster, Schotter oder Pflaster auszuführen.
- 5.5.3 Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

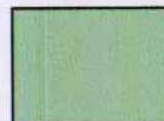
6.1



Fläche für Versorgungsanlage der E.ON.  
Zweckbestimmung Transformatorenstation, Standort kann bis zu 5m verschoben werden.

## 7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1

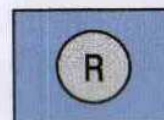


Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

## 8. WASSERFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

8.1



Wasserflächen  
hier: Zweckbestimmung Regenrückhaltung

8.2



Neuer Bachverlauf (Ausbildung siehe Wasserrechtsverfahren)

8.3

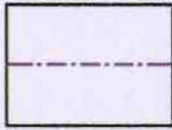


bestehender Bachverlauf gem. Bestandsvermessung vom 18.09.2012

## 9. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

9.1



bestehender Schmutzwasserkanal

9.2



bestehende Leitung der Telekom

## 10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB )

### 10.1 Ver- und Entsorgung

#### 10.1.1 Niederschlagswasser

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden und ist nach Möglichkeit auf dem Privatgrundstück zu versickern. Überschüssiges Oberflächenwassers kann über Sammelanlagen dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Eine gesonderte Vorreinigung kann erforderlich werden.

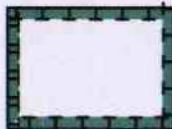
Das Oberflächenwasser aus öffentlichen Flächen (REG 18, Erschließungsstraßen) ist über geplante Gräben bzw. Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Laut einer Abstimmung vom 12.03.2013 mit dem WWA Deggendorf für das Wasserrechtsverfahren wurde ein erforderliches Volumen von 3.300m<sup>3</sup> errechnet. Das Regenrückhaltebecken wird auf dieses Volumen festgesetzt.

Über das Rückhaltebecken werden gedrosselte Abflussmengen in einen namenlosen Graben Richtung Teisnach geleitet.

Bei der Planung der Niederschlagswasserableitung sind das DWA-Merkblatt M153 und die DWA-Arbeitsblätter A117 bzw. A138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

#### 10.2 Grabenverlauf im Geltungsbereich

Der bestehende Graben ist im Zuge der Erschließung zu verlegen. Der neue Verlauf, sowie die Ausgestaltung der anliegenden Schutzbereiche werden im Wasserrechtsverfahren und im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Verlegung des Baches definiert.



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.

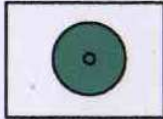
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

#### 10.3 Öffentliche Grünflächen

##### 10.3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sind, falls verfügbar, autochthone Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung muss unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Die Baumscheiben sind auf auf mind. 2,50 x 2,50 m zu dimensionieren.

10.3.2 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen wahlweise mit folgenden Bäumen zu bepflanzen. Die Standorte sind frei verschiebbar, die Anzahl ist einzuhalten.



Fläche für Baumpflanzung

Baum 1. Ordnung, H, 3xv., STU 18-20cm

Entlang der internen Erschließung und am Rand des Baugebietes ist eine Baumreihe mit den unten angeführten Baumarten zu pflanzen. Der Standort ist verschiebbar festgesetzt. Die Anzahl, sowie die Pflanzqualität sind einzuhalten.

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer platanoides i.S.	-	Spitz-Ahorn
Betula pendula	-	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	-	Gem. Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

10.3.3 Auf den öffentlichen Grünstreifen ist eine 3-reihige Hecke gemäß Plandarstellung zu pflanzen.

Je nach Standort werden unterschiedliche Typen mit entsprechenden Pflanzensammensetzungen zu pflanzen:



Fläche für Strauchpflanzung hier Typ 1 - Gehölzrand

Die Hecke ist als Baumhecke mit autochthonem Pflanzmaterial anzulegen. Die Anpflanzung hat auf örtlich vorhandenem Substrat zu erfolgen. Pflanzabstand in der Reihe von 1,50m und einem Reihenabstand von 1,50m. Ein umlaufender Krautsaum ist extensiv zu pflegen. Die Hecke ist 3-reihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

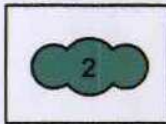
Die Hecke gem. Typ 2 ist in einer Puffermulde zu pflanzen. Dafür ist eine Mulde von 30cm Tiefe anzulegen unter Abschub von Oberboden. Auftrag von Oberboden max. 10cm für die Bepflanzung.

#### Typ 1 - Gehölzrand

<u>Sträucher:</u>		<u>proz. Verteilung</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	5%
Corylus avellana	Hasel	5%
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	3%
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10%
Ligustrum vulgare	Liguster	15%
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	15%
Prunus spinosa	Schlehe	15%
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	10%
Rosa canina	Hunds-Rose	10%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	5%
Pflanzqualität:	Strauch, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, mind. 100cm	

#### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	3%
Betula pendula	Sand-Birke	2%
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2%
Pflanzqualität:	Heister, 2xv., mind. 150cm	



Fläche für Strauchpflanzung hier Typ 2 - Gewässerbegleitgehölz

### Typ 2 - Gewässerbegleitgehölz

<u>Sträucher:</u>		<u>proz. Verteilung</u>
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	13%
Prunus padus	Trauben-Kirsche	10%
Rhamnus frangula	Faulbaum	10%
Rosa arvensis	Feld-Rose	15%
Salix aurita	Ohr-Weide	15%
Salix purpurea	Purpur-Weide	20%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	7%
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	10%
Pflanzqualität:	Strauch, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, mind. 100cm	

#### 10.3.4 Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün / Parkflächen / Verkehrsberuhigter Bereich / Pfliegeweg

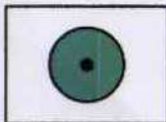
Bei Ansaaten ist Saatgut nach Rasensaatgutmischung (RSM), Typ Landschaftsrasen zu verwenden. Landschaftsrasenflächen sollen möglichst artenreich (hoher Kräuteranteil) angelegt und extensiv gepflegt werden. Beim Straßenbegleitgrün / Pfliegeweg kann alternativ ein Schotterrasen angelegt werden.

Parkflächen und verkehrsberuhigte Bereiche sind als Pflasterflächen (auch mit breiten Rasenfugen) oder Schotterrasen auszuführen. Für die Ansaaten ist die Rasensaatgutmischung (RSM), Typ 5.1 Parkplatzrasen zu verwenden.

#### 10.3.5 Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

#### 10.3.6 Baumschutz - zu erhaltende Bäume



Bäume zu erhalten

Die gemäß Planzeichen festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind während der Bauphase vor Beschädigung zu schützen gem. DIN 18920.

### 10.4 Private Grünflächen

#### 10.4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

#### 10.4.2 Bepflanzung von privaten Grünflächen: Pflanzung durch die Grundstückseigentümer

Durch die Grundstücksbesitzer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 1.000qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Folgende Arten können verwendet werden:

#### Obstgehölze

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuß)

Es sind ausschließlich Feuerbrand-resistente Sorten zu verwenden.

### Obstgehölze

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuß)

Es sind ausschließlich Feuerbrand-resistente Sorten zu verwenden.

### Laubgehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedischer Mehlbeere

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2xv., mit Ballen, 10-12

#### 10.4.3 Bepflanzung der privaten Grundstücksgrenzen

Es ist je Grundstücksseite eine 2-reihige heimische Baumhecke möglichst aus autochthonem Gehölzmaterial zu pflanzen. Reihenabstand 1,50m sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1,50m. Die Gehölze sind im Dreiecksverband zu pflanzen. Die Pflanzung ist von Privateigentümern vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflanzarten, -verteilung und -qualitäten gemäß Festsetzung 10.2.3. (Typ 1)

#### 10.4.4 Alle auf Privatgrundstücken liegenden Böschungen (ab Neigungsverhältnis 1:2 oder steiler) sind mit autochthonem Gehölzmaterial zu bepflanzen. Reihenabstand 1,50m sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1,50m. Die Gehölze sind im Dreiecksverband zu pflanzen. Die Pflanzung ist von Privateigentümern vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflanzarten, -verteilung und -qualitäten gemäß Festsetzung 10.2.3. (Typ 1)

#### 10.4.5 PKW - Stellplätze

Private Stellplatzflächen sind zusätzlich mit Laubgehölzen gem. Pflanzliste (siehe Punkt 10.3.2) zu begrünen. Es sind dabei je 10 Stellplätze 1 Laubgehölz zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigung durch Fahrzeuge zu schützen. Die Baumscheiben sind auf auf mind. 2,50 x 2,50 m zu dimensionieren.

#### 10.5 Eingriffsvermeidung

Die Beleuchtung in den Gewerbe- und Erschließungsflächen am Waldrand ist so auszurichten, dass ein Anstrahlen der Waldbereiche vermieden wird.

Am Südrand entlang des GI 2 ist eine senkrechte Geländestufe von mind. 40cm Höhe vorzusehen (Einwanderungsgefahr von Amphibien).

#### 10.6 Ausgleichsflächen im Sinne des §1a (3) BauGB

Der nach §1a (3) in Verbindung mit §9 (1a) BauGB erforderliche Ausgleich wird über folgende Flächen erbracht:

Ökokontofläche Fl.Nr. 2028/3, 2028/2, 2028 östlich Arnetsried

Gesamtausgleich 21.085 qm

### 11. LÄRMSCHUTZ

Die Schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller BBM, Planegg bei München ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.



Teilfläche	Emissionskontingent LEK	
	Tag	Nacht
GI 1	65	50
GI 2	65	55
GI 3	65	50

Für die einzelnen Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus:

Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A).

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK,zus in dB(A)
A	5
B	10
C	5

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren ist im Gauß-Krüger-Koordinatensystem bei Rechts 4573495,00 m und Hoch 5432389,00 m. Die Winkel der Richtungssektoren betragen (im Uhrzeigersinn bzgl. Ost = 0°):

- Basissektor = 257° - 313°
- Sektor A = 313° - 0°
- Sektor B = 0° - 207°
- Sektor C = 207° - 257°

Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $LEK_{i,j}$  durch  $LEK_{i,j} + LEK_{zus,k}$  zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche  $i$  zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  außerhalb des Bebauungsplanareals Teisnach Oed II die Bedingung

$$L_{r,j} \leq LEK_{i,j} - \Delta L_{i,j}$$

erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_{i,j}$  erfolgt nach Gleichung (4), Kapitel 4.5. der DIN 45691.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6) der DIN 45691 auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) die Gleichung (7) der DIN 45691 wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume innerhalb des Plangebietes müssen den Anforderungen der DIN 4109, November 1989 zum Schutz gegen Außenlärm entsprechen.

Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und ähnlichem sind bei Aufenthaltsräumen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Die Errichtung von Betriebswohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist ausnahmsweise nur an den Gebäudeseiten zulässig, an denen Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten werden und an denen nachgewiesen werden kann, dass zum Genehmigungszeitpunkt vor den Fenstern der Aufenthaltsräume durch die Lärmimmissionen der Betriebe und Anlagen aus der Nachbarschaft auch unter Ausschöpfung der Emissionskontingente der Nachbarn die Anforderungen der TA Lärm (Beurteilungs- und Spitzenpegel) eingehalten werden.

Zudem sind nachts schutzbedürftige Räume, deren Lüftungstechnisch notwendige Fenster Lärmpegel >50 dB(A) ausgesetzt sind, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Der schalltechnische Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen. Die zuständige Behörde kann auf den Nachweis verzichten, sofern keine Betroffenheiten zu erwarten sind."

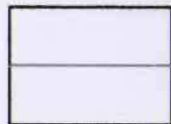
## 12. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Für jede Grundstückspartzele ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen. Er muss mindestens eine Darstellung im Maßstab 1 : 200 mit Beschreibung enthalten über

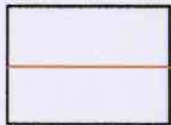
- Lage, Art und Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen
- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulicher Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken, Geräteschuppen, innere Erschließung und Lagerflächen
- Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artnamen deutsch / latein, Anzahl und Pflanzqualität

Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten, Gartenbautechniker oder Gartenbaumeister zu erstellen.

### PLANZEICHEN :



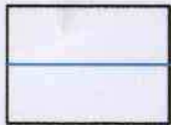
Flurgrenze mit Nummer



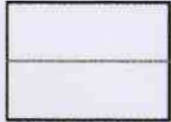
best. Höhenlinien



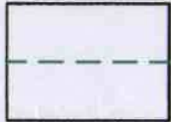
20 kV - Leitung, unterirdisch, nicht lagegenau



Hauptwasserdruckleitung, unterirdisch, nicht lagegenau



Bestandsvermessung vom 18.09.2012



Baumfallzone bis 30m vom Waldrand



Nachrichtliche Darstellung der Erweiterung (Baugrenze, Straße, Geltungsbereich)



gepl. Böschungen der öffentlichen Erschließungsstraße

## HINWEISE:

- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten
- Die Merkblätter der E.ON Netz GmbH; E.ON Bayern AG zur 110 kV und 20 kV Leitung Merkheft für Baufachleute; Merkblatt "Nahbereich von Hochspannungsmasten"; Merkheft "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", sowie das Sicherheitsmerkblatt und Kabelschutzanweisung sind zu berücksichtigen. Weiterhin gilt vor Beginn der Baumassnahmen (mind. 4 Wochen) die Energieversorger zu unterrichten.
- Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.
- Schmutzwasser  
Die gesamte Kanalschließung erfolgt im Trennsystem über die Kläranlage Teisnach. Das geplante Industriegebiet wird an das bestehende Schmutzwassersystem angeschlossen.
- Bei Gewerbegebieten ist bei einer unterirdischen Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächengewässer grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich.
- Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. §37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und PKW-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der REG 18 nicht zugeleitet werden.
- Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen müssen als Bestandteil des Bebauungsplanes auf Nachfrage vorgelegt werden.  
Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Regen - Technischer Umweltschutz, Poschetsriederstr. 16, 94209 Regen zu den regulären Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Baumfallzone innerhalb (bis 30m) des Waldrandes:  
In einem Abstand von 30m zum Waldrand ist mit Schäden durch herabfallende Bestandteile von Bäumen zu rechnen. Gebäude sind bei noch vorhandenem Baumbestand so zu errichten, dass eine Gefährdung der Benutzer durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste ausgeschlossen werden kann. Evtl. Schäden sind von Eigentümern ohne Anspruch auf Schadensersatz zu tolerieren.
- Entlang des Baufeldes GI 1 hat eine Kampfmittelräumung stattgefunden.
- Entlang der Kreisstraße ist bei Durchführung der Ausführungsplanung zu prüfen, ob etwaige Schutzeinrichtungen nach RPS 2009 einzuplanen sind. Diese sind vom Vorhabensträger in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf auszuformulieren und zu errichten.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) zu folgen.

## RECHTSGRUNDLAGEN:

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 558), zuletzt geändert am 20.12.2011