



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO
- | | |
|------------------|---|
| GI _{NB} | Industriegebiet nutzungsbeschränkt § 9 BauNVO |
| GE _{NB} | Gewerbegebiet nutzungsbeschränkt § 8 BauNVO |

- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
2 = Bauweise; o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise
3 = Emissionskontingente Tag in dB (L(EK),T)
4 = Emissionskontingente Nacht in dB (L(EK),N)
5 = max. zulässige GRZ
6 = max. Gebäudehöhe

- Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- | | |
|-----|-----|
| 64 | 54 |
| 0,8 | 9,5 |
- Baugrenze**

- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

- Flächen für die Versorgung von Strom**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12
- best. 110 kV Leitung (oberirdisch)
mit Schutzstreifen der Bayerwerk AG

- Flächen für die Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13
- Ferngasleitung 6/41-DN 150 (unterirdisch)
mit Schutzstreifen der Ferngas Nordbayern GmbH

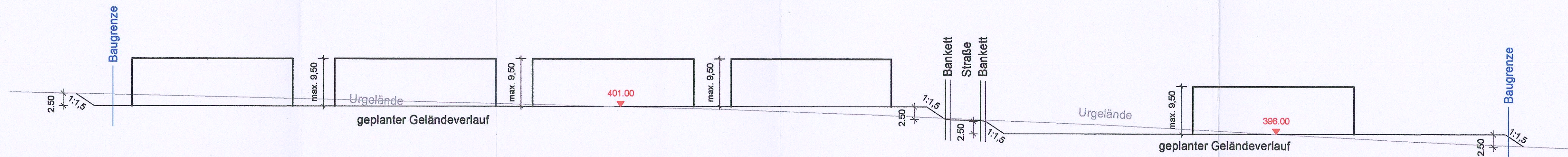
- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- festgesetzte 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
 - festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
 - öffentliche Grünfläche

- Sonstige Planzeichen**
- festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. NN mit zugehöriger Fläche (§9 Abs. 3 BauGB)
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
 - Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern
- vorgeschlagene Baumpflanzung in der durchgehenden Eingrünungshecke

Schnitt A-A



VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Arnschwang hat in der Sitzung vom 26.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Warmleiten II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2017 hat in der Zeit vom 29.06.2017 bis 03.08.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2017 hat in der Zeit vom 29.06.2017 bis 03.08.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2017 bis 19.09.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2017 bis 19.09.2017 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.09.2017 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Warmleiten II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2017 als Satzung beschlossen.

Arnschwang, den **26.09.17**

Müllerer, 1. Bürgermeister

Arnschwang, den **27.10.17**

Müllerer, 1. Bürgermeister

SATZUNG
über den Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Warmleiten II"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Gemeinderat Arnschwang den Bebauungsplan i. d. F. vom 25.09.2017 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 25.09.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 25.09.2017
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 25.09.2017
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 25.09.2017

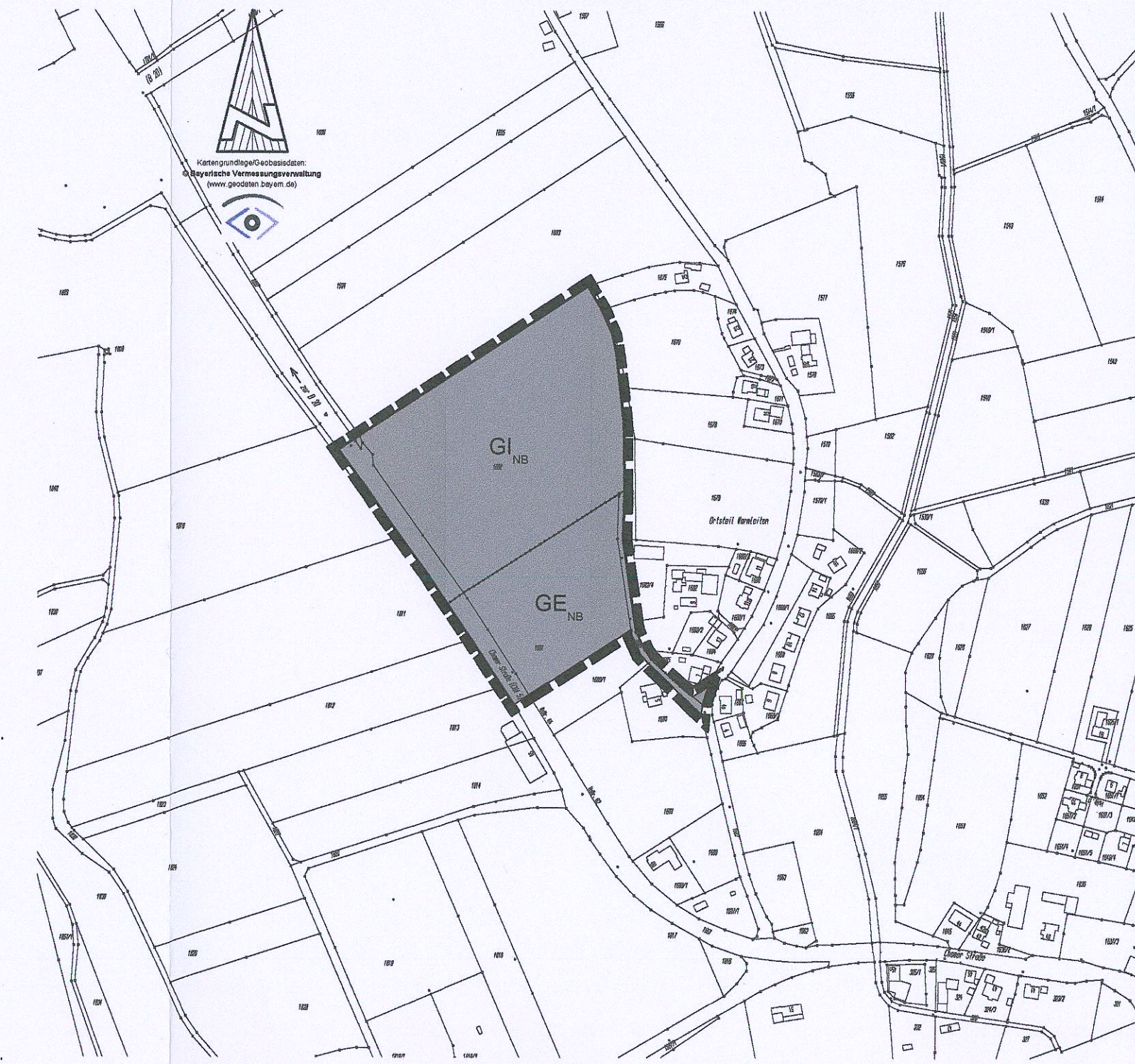
§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Arnschwang, den **26.09.2017**

Müllerer, 1. Bürgermeister

Übersichtslageplan 1:5000



BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet
"Warmleiten II"



B.N. 01.01.16.
Bestandskraft:
"12.10.2017"
Sg. 50

GEMEINDE ARNSCHWANG
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

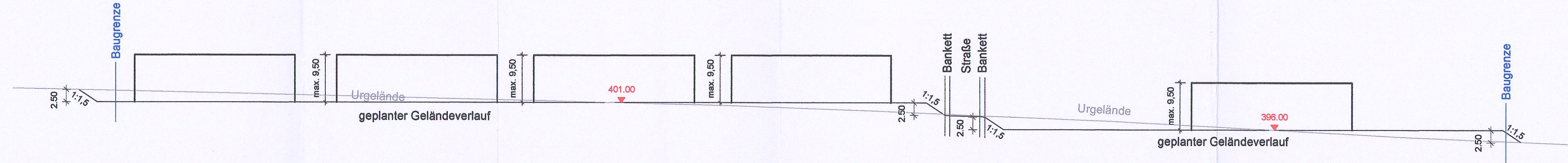
Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971696448-0 Fax: 09971696448-9
email: info@brandl-preischl.de

Dipl.-Ing. (FH)
Stefan Brandl
Bayrischer
Ingenieurkammer
Bayern

Planungsstand: 26.06.2017
08.08.2017
25.09.2017



Schnitt A-A

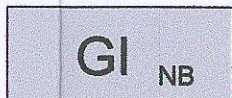


ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

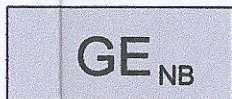
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO



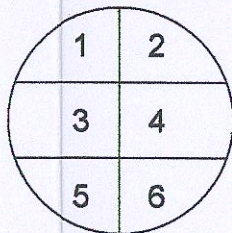
Industriegebiet nutzungsbeschränkt § 9 BauNVO



Gewerbegebiet nutzungsbeschränkt § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO



1 = Art der Nutzung

2 = Bauweise: o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise

3 = Emissionskontingente Tag in dB (L_{EK} , T)

4 = Emissionskontingente Nacht in dB (L_{EK} , N)

5 = max. zulässige GRZ

6 = max. Gebäudehöhe

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



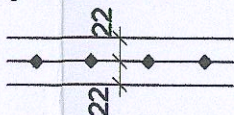
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Flächen für die Versorgung von Strom

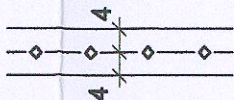
§ 9 Abs. 1 Nr. 12



best. 110 kV Leitung (oberirdisch)
mit Schutzstreifen der Bayernwerk AG

Flächen für die Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

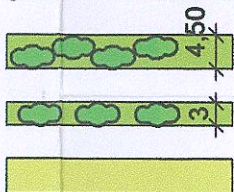
§ 9 Abs. 1 Nr. 13



Ferngasleitung 6/41-DN 150 (unterirdisch)
mit Schutzstreifen der Ferngas Nordbayern GmbH

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

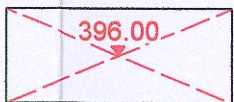


festgesetzte 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern

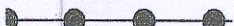
festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern

öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen



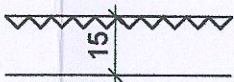
festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. NN mit
zugehöriger Fläche (§9 Abs. 3 BauGB)



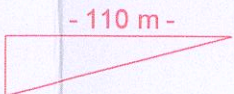
Grenze unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung des Geltungsbereiches



Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

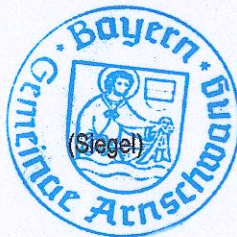


Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Arnschwang hat in der Sitzung vom 26.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Warmleiten II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2017 hat in der Zeit vom 29.06.2017 bis 03.08.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2017 hat in der Zeit vom 29.06.2017 bis 03.08.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2017 bis 19.09.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2017 bis 19.09.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.09.2017 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Warmleiten II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2017 als Satzung beschlossen.

Arnschwang, den **26. 09. 17**



.....
Multerer, 1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Warmleiten II" in der Fassung vom 25.09.2017 wurde am **12. 10. 17** ortsüblichen bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Arnschwang, den **27. 10. 17**



.....
Multerer, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Warmleiten II"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Arnschwang den Bebauungsplan i. d. F. vom 25.09.2017 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 25.09.2017 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

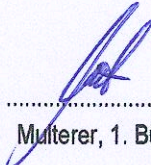
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 25.09.2017
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 25.09.2017
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 25.09.2017

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Arnschwang, den 26. 09. 2017




Müllerer, 1. Bürgermeister

B. FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes
2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich bzw. der Änderungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Größe von 62.492 m², ca. 6,2 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 GI (NB) Für die Parzelle 1 und 2 ist ein nutzungsbeschränktes Industriegebiet (GI NB) festgesetzt nach § 9 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 04.05.2017, BGBl. I, S.1057).

Im Industriegebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind.
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- Betriebstankstellen

- 3.2 GE (NB) Für die Parzelle 3 ist ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE NB) festgesetzt nach § 8 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 04.05.2017, BGBl. I, S.1057).

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Photovoltaikanlagen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Photovoltaikanlagen, auf Satteldächern, wenn eine sonstige, anderweitige gewerbliche Nutzung vorgesehen ist,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit der Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

4.1.1 nutzungsbeschränktes Industriegebiet (GI NB): max. GRZ: 0,80

4.1.2 nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE NB): max. GRZ: 0,80

4.2 Maximale Baumassenzahl

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) wird wie folgt festgesetzt:

Industrieflächen (GI): max. BMZ: 10,0

Gewerbeflächen (GE): max. BMZ: 10,0

4.3 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird auf den Parzellen 1 und 3 mit 9,50 m festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe bei der Parzelle 2 wird auf 13,50 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen. Bei Änderung der Parzellierung ist zwischen den einzelnen Bauparzellen die Höhendifferenz zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten zu interpolieren.

5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet werden folgende Bauweisen tabellarisch festgesetzt:

Parzellen	Bauweise	Bemerkung
2	offen	
1	abweichend	wie offene Bauweise, jedoch bis 165 m Gebäudelänge
3	abweichend	wie offene Bauweise, jedoch bis 100 m Gebäudelänge

Im Planungsgebiet gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuellen, gültigen Fassung.

6. Dächer

Die Gebäude sind mit Flach-, Pult- und Satteldächern auszuführen.

Als Dachneigungen werden 0° bis 25° zugelassen.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

Für die Gebäudeausstattung notwendige CO₂-Tanks können außerhalb der Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 11,0 m errichtet werden.

8. Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind ausnahmslos auf den überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauantrag nachzuweisen.

Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 25.04.2015 GVBl. S.148).

Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände, Decken und Dächer im überbauten Teil der Tiefgaragenrampen sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von mindestens 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind. Tiefgaragen sind im Einfahrtsbereich mit einem lärmarmen Belag zu versehen.

Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit mind. 1,0 cm Sickerfuge) herzustellen, sofern keine betriebsbedingten Erfordernisse (z.B. Schutz des Grundwassers, Beladung von LKW) dem entgegenstehen.

9. Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf 6,00 m² nicht übersteigen.

Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 4,00 m² nicht übersteigen. Bei Werbeanlagen ist die Verwendung von Wechsellicht nicht zulässig.

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

10. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Die Höhe von Auffüllungen und Abgrabungen darf max. 2,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt auf der zugehörigen Fläche einzuhalten (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Stützmauern sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu angrenzenden Gehwegen und Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Wände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB) bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche). Ohne Festsetzung der Höhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer.

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Zäune sind innerhalb der Eingrünung mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.

11. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung der Parzellen 1 bis 3 erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Arnschwang zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der Parzellen 1 bis 3 wird über einen Regenwasserkanal einem Rückhaltebecken zugeführt und fließt gedrosselt der Vorflut (Bruckbach) zu. Zusätzlich sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen zu errichten. Änderungen am Kanalsystem bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Arnschwang.

12. Grünordnerische Festsetzungen

- 12.1 Zur Eingrünung des Gewerbegebiets im Norden und Osten ist eine 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Großsträuchern zu pflanzen. (Artenauswahl siehe 12.2).
Der Bereich östlich der Kreisstraße wird zur freien Landschaft mit einer 2-reihigen Hecke eingegrünt.
Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.
Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkplatzflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen. Je 500 m² Grundstückfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Böschungen sind als zu begrünende Flächen anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

- 12.2 Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Drahtballierung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Betula pendula – Hänge - Birke
Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder
Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus padus – Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Großsträucher 2xv, 60-100 cm hoch (3-reihige Hecke)

Carpinus betulus – Hainbuche

Corylus avellana – Hasel

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa canina – Hunds-Rose

Salix caprea – Sal-Weide

Sträucher 2xv, 60-100 cm hoch

Cornus mas – Kornelkirsche

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Rhamnus frangula – Faulbaum

Prunus avium – Vogel - Kirsche

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Cornus sanguinea – Blut- Hartriegel

Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster

Rosa arvensis – Kriech-Rose

Rosa glauca – Blaue Hecht-Rose

Rosa multiflora – Vielblütige Rose

Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere

Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche

Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche

Salix aurita – Ohrchen-Weide

Salix purpurea – Purpur-Weide

Kletterpflanzen:Cont. 100-150 cm

Clematis vitalba – Waldrebe

Parthenocissus in Sorten – Wilder Wein

Polygonum aubertii – Knöterich

Lonicera in Sorten – Geißblatt

Hedera helix – Efeu

13. Immissionsschutz

Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind durch Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet Warmleiten bereits vorbelastet. Dies wird gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) ermittelt und bei der Ermittlung der Planwerte berücksichtigt.

13.1 Zulässige Schallemissionen

Durch bestehenden Betriebe in unmittelbarer Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm am Tag in gewissem Umfang besteht. Diese wurde mit einer Reduktion der Planwerte gem. TA Lärm 98 berücksichtigt.

13.2 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Warmleiten II“, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{EK} 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 pro m², ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren						
Teilfläche	Kontingent			Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht			Tag	Nacht
TF 1	64	54		A	0	0
TF 2	64	54		B	1	1
TF 3	60	50		C	1	11
				D	1	7

Abb.2: Lärmkontingente

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

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang (siehe Anlage 3) der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Warmleiten II“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt). Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete 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.

- 13.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.
- 13.4 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 13.5 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Bauanträgen zu Betriebsleiterwohnungen oder – gebäuden das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R_{w,res}$ der Außenbauteile nachzuweisen.

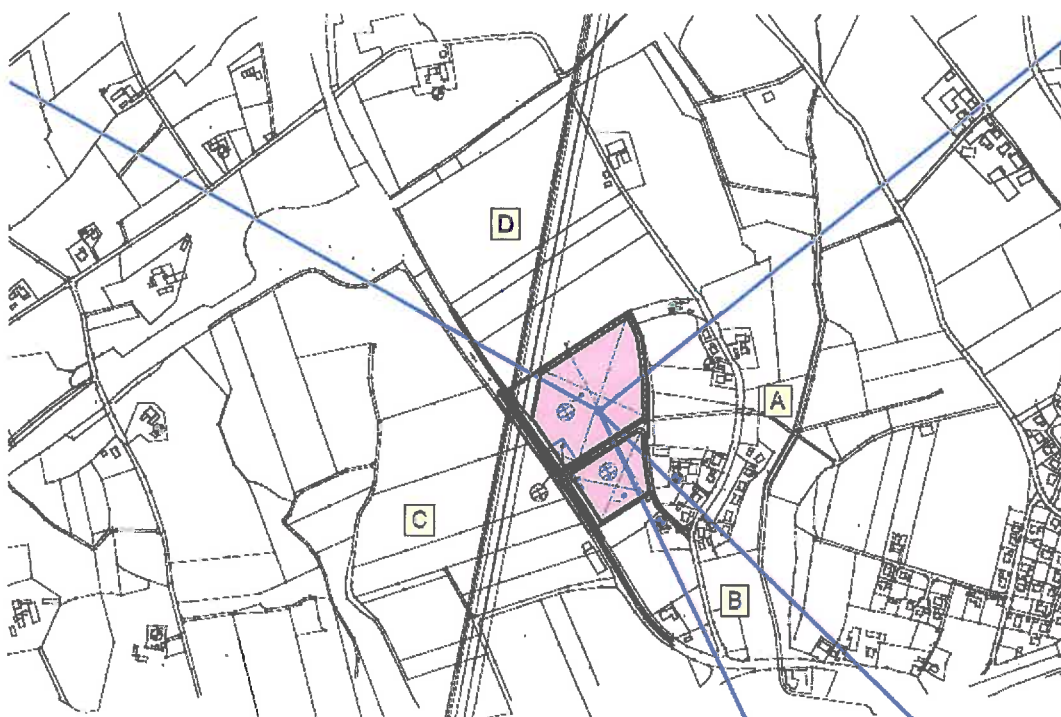


Abb.3: Teilflächen der Lärmkontingentierung

Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes können an Tag bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Warmleiten II“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.
5. Regenwasserversickerung auf Privatgrundstücken:
Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen und ggf. wasserrechtlich zu genehmigen.
6. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu befürchten sind (vgl. § 62 WHG). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
7. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig, nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.
8. Emissionen / Immissionen
Immissionen aus Verkehrslärm von der Kreisstraße CHA 5 im Westen sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.
Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.
9. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
10. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Arnschwang zu verständigen.
11. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
12. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen nach DIN 14090 und BayBO (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken) eigene Feuerwehrezufahrten.

13. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur warmweiße LED-Lampen eingesetzt werden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachtaktive Insekten anziehen.
14. Um die Eingrünungen im Übergang zur freien Landschaft und entlang der Kreisstraße CHA 5 dynamischer wirken zu lassen, sind in die freiwachsenden Hecken heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
15. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcen-ter Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
16. Im Nordwesten kreuzt das Planungsgebiet die Ferngasleitung Nr. 6/41 der Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), DN 150 mit Betriebskabel und einer Schutzstreifenbreite von 8,0 m.
Im Westen auf dem Grundstück der Kreisstraße CHA 5 verläuft eine Gasleitung der Bayernwerk AG, DN 100 mit einer Schutzstreifenbreite von 8,0 m.
17. Ebenfalls im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich die oberirdische 110 kV-Stromleitung Janahof – Furth im Wald der Bayernwerk AG mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 22,0 m. Das Unterbauen der Baubeschränkungszone ist zwingend vorab mit der Bayernwerk AG abzustimmen, damit entsprechende Staffelungen der Gebäudehöhen berechnet werden können.
18. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Cham – Technischer Umweltschutz – Rachelstraße 6, 93413 Cham zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.