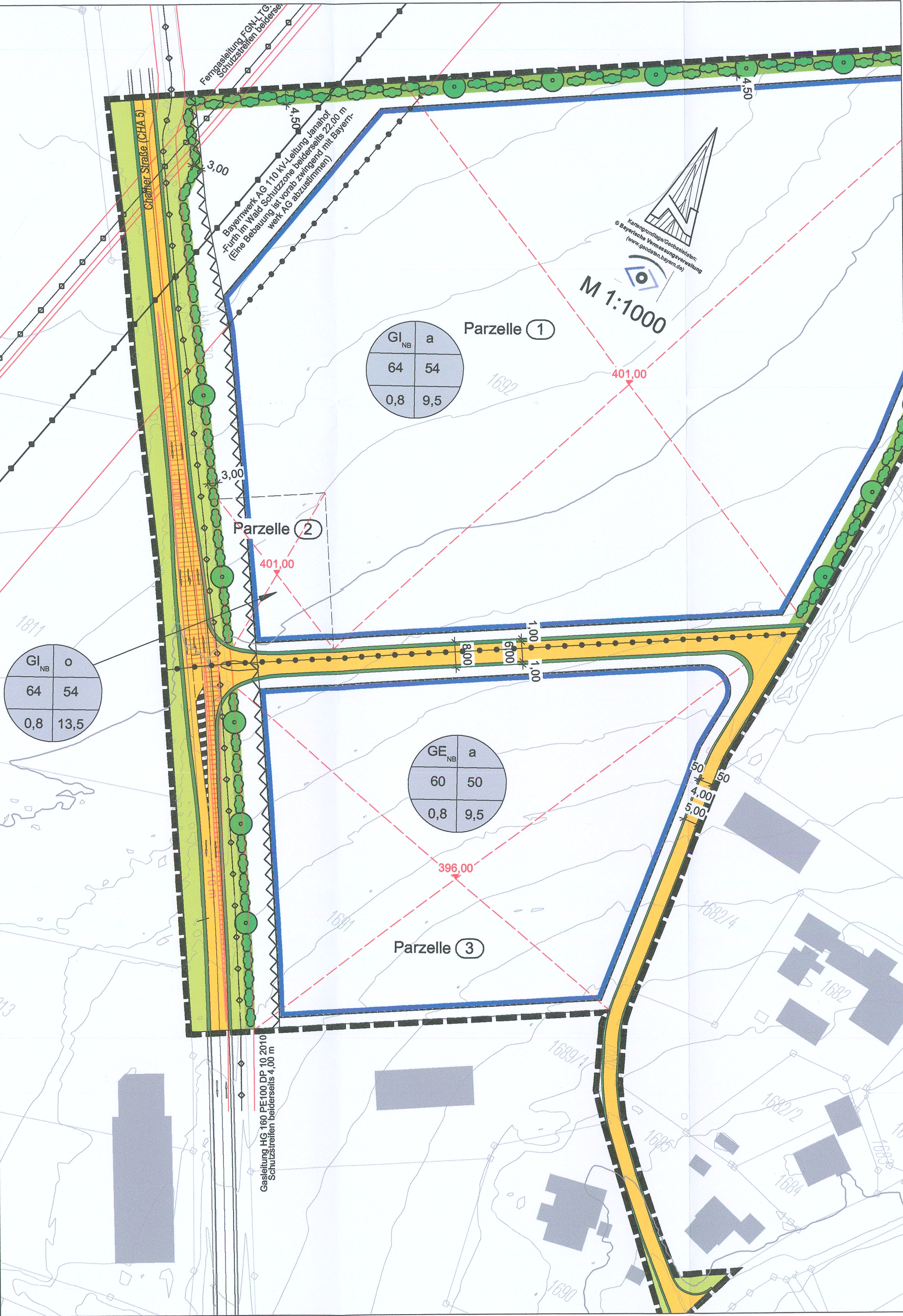
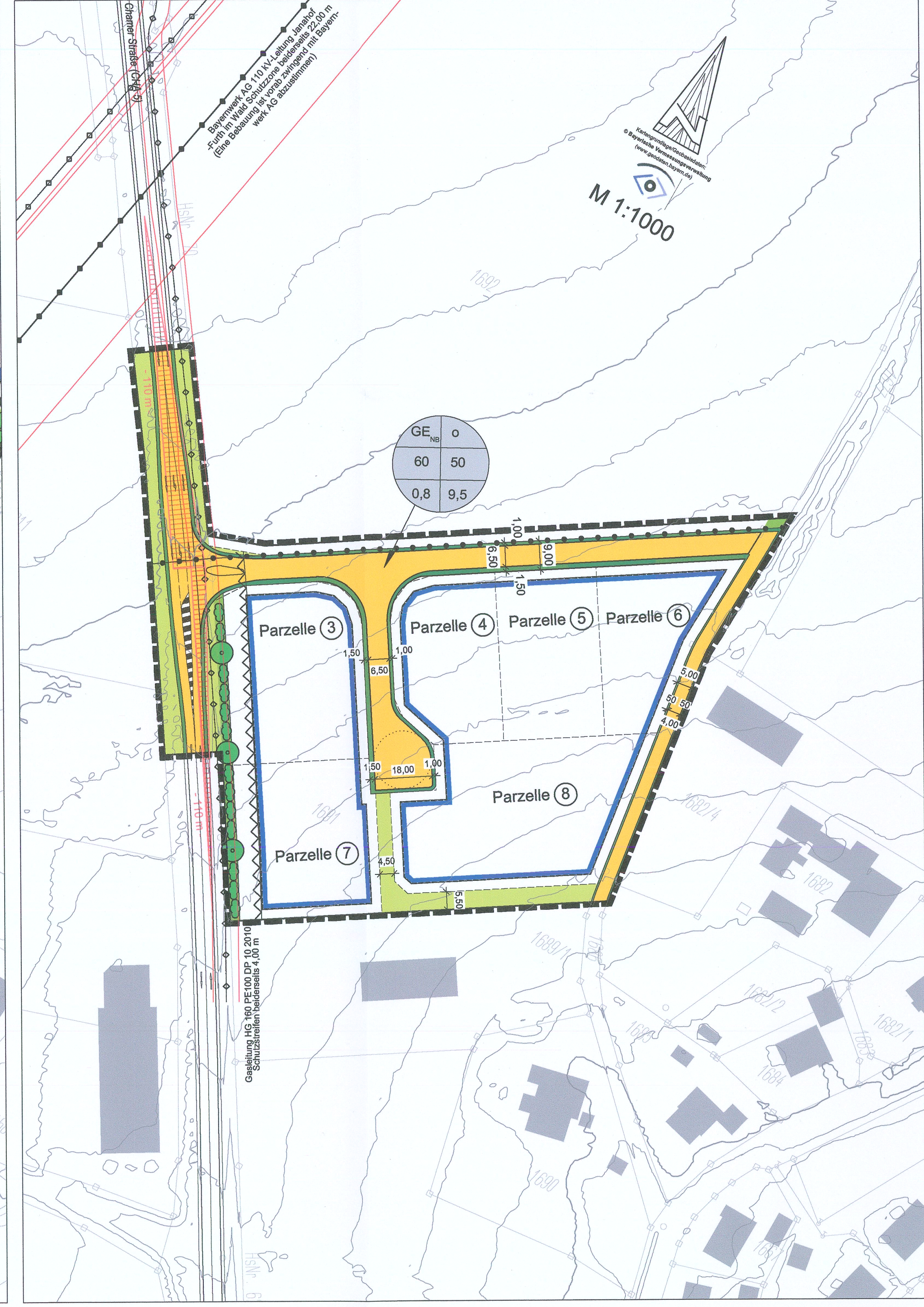


Bebauungsplan Gewerbegebiet "Warmleiten II" (derzeit rechtsverbindlich)



1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Warmleiten II"



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANISCHE FESTSETZUNGEN

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

GE<sub>NB</sub> Gewerbegebiet nutzungsbeschränkt § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 bis 21 der BauNVO

|   |   |                                                             |
|---|---|-------------------------------------------------------------|
| 1 | 2 | 1 = Art der Nutzung                                         |
| 3 | 4 | 2 = Bauweise: o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise |
| 5 | 6 | 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

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 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

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Bebauung

vorhandene Flurstücksnummer

Höhenschichtlinie

Bemaßung in Metern

vorgeschlagene Parzellengrenzen

vorgeschlagene Parzellennummer

vorgeschlagene Baumpflanzung in der  
durchgehenden Eingrünungshecke

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.06.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Warmleiten II" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 06.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Auslegung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.08.2018 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 08.08.2018, in der Zeit vom 14.08.2018 bis 17.09.2018 beteiligt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten II" i. d. F. vom 08.08.2018 wurde mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2018 bis 17.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung und die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung waren während der Auslegungszeit auf www.arnschwang.de für jedermann einsehbar.

3. Satzung

Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2018 den Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten II" i. d. F. vom 18.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Arnschwang, den 20.09.18

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten II" i. d. F. vom 18.09.2018, wurde am 21.09.18 ortsüblich 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 21.09.18

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans  
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 die 1. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 18.09.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 18.09.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

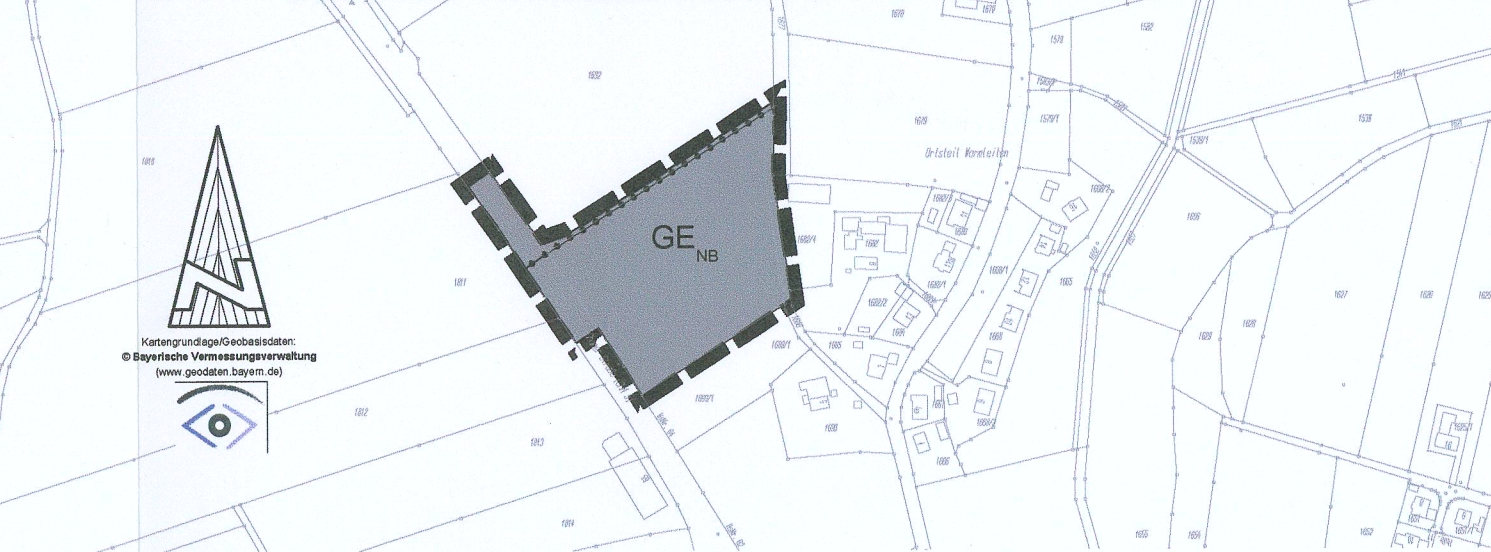
Der Bebauungsplan besteht aus:  
- Verfahrensvermerke  
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 18.09.2018  
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 18.09.2018  
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 18.09.2018

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Arnschwang, den 21.09.18

Übersichtslageplan 1:5000



BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet  
"Warmleiten II"  
1. Änderung



im beschleunigten Verfahren  
gem. §13a BauGB

GEMEINDE ARNSCHWANG

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

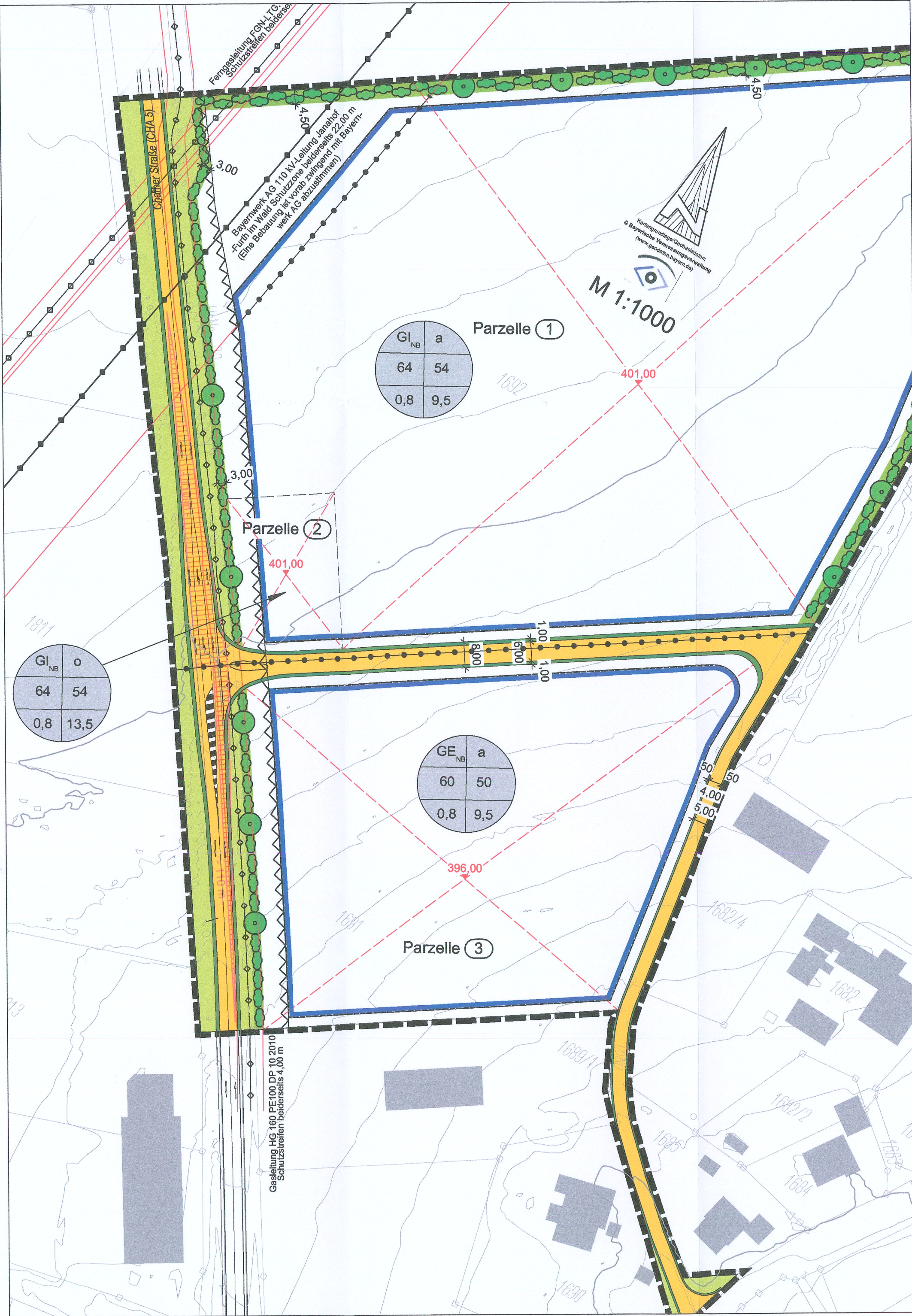
Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Brandt & Preischl**  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel.: 0997/1996449-0 Fax: 0997/1996449-9  
email: info@brandt-preischl.de

Planungsstand: 06.08.2018  
18.09.2018

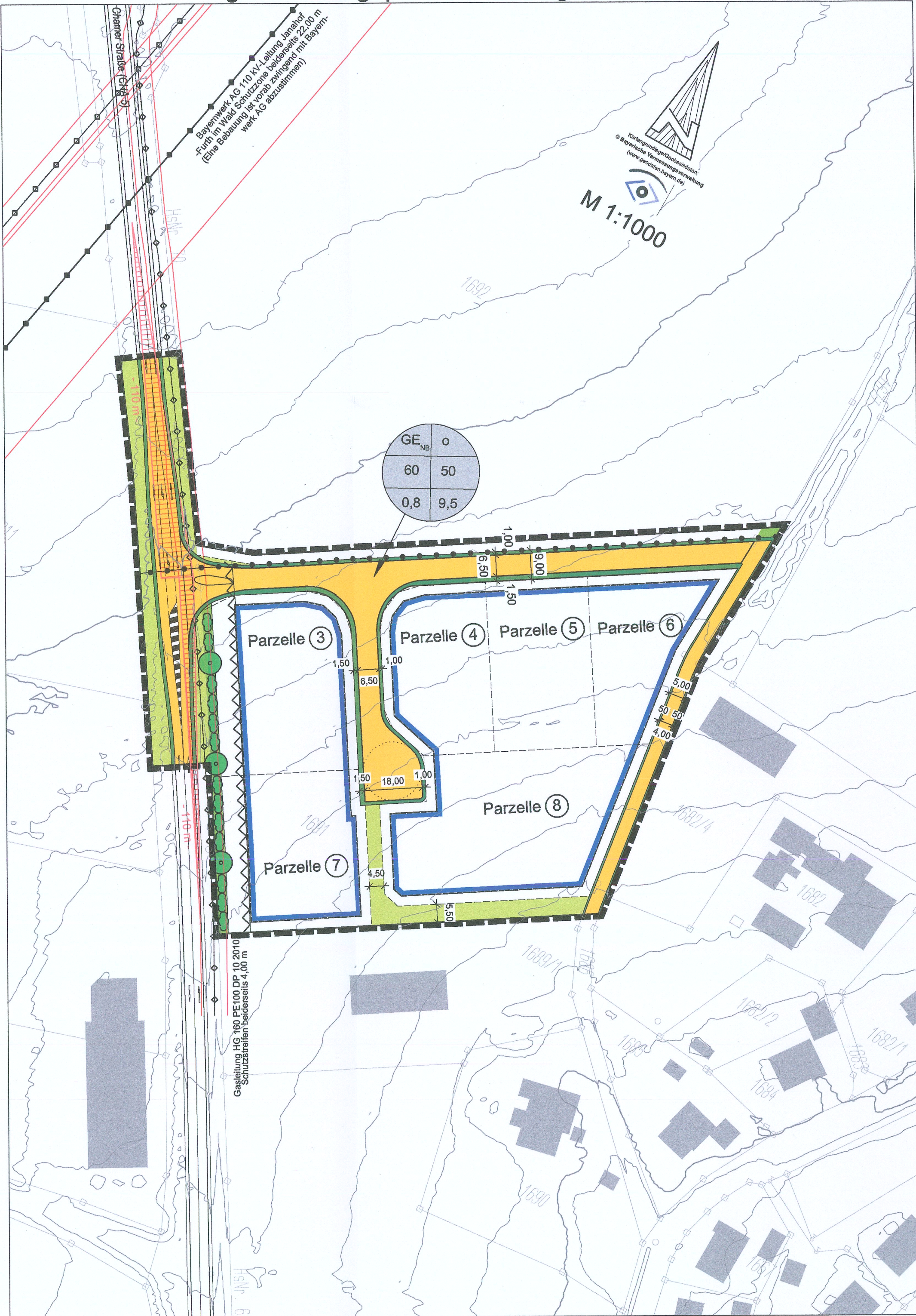


Bebauungsplan Gewerbegebiet "Warmleiten II" (derzeit rechtsverbindlich)





# 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Warmleiten II"





# ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

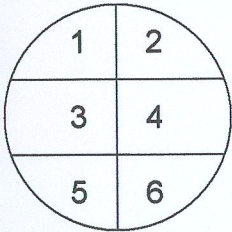
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO

**GE**<sub>NB</sub>

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

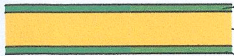
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze

### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



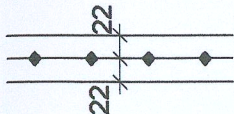
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

### Flächen für die Versorgung von Strom

§ 9 Abs. 1 Nr. 12

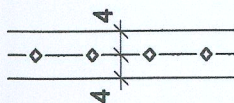


best. 110 kV Leitung (oberirdisch)

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

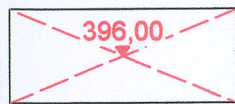


festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



öffentliche Grünfläche

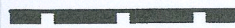
## Sonstige Planzeichen



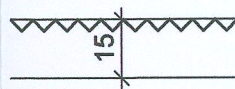
festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. NN mit zugehöriger Fläche (§9 Abs. 3 BauGB)



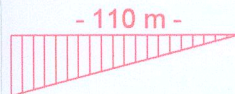
Grenze unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung des Geltungsbereiches



Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

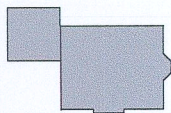


Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m

## PLANLICHE HINWEISE



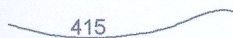
bestehende Grundstücksgrenzen



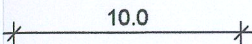
bestehende Bebauung

392

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



vorgeschlagene Parzellengrenzen

Parzelle ⑧

vorgeschlagene Parzellennummer



vorgeschlagene Baumpflanzung in der durchgehenden Eingrünungshecke



# VERFAHRENSVERMERKE:

## 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.06.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Warmleiten II" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 06.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauBG).

## 2. Auslegung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

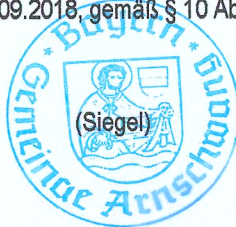
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2018 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 06.08.2018, in der Zeit vom 14.08.2018 bis 17.09.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten II" i. d. F. vom 06.08.2018 wurde mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2018 bis 17.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung und die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung waren während der Auslegungszeit auf [www.arnschwang.de](http://www.arnschwang.de) für jedermann einsehbar.

## 3. Satzung

Die Gemeinde Arnschwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2018 den Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten II" i. d. F. vom 18.09.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Arnschwang, den **20. 09. 18**



.....  
Multerer, 1. Bürgermeister

## 4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Warmleiten II" i. d. F. vom 18.09.2018, wurde am **21. 09. 18** ortsüblich 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 **21. 09. 18**



.....  
Multerer, 1. Bürgermeister



# SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans

## 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 18.09.2018 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 18.09.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 18.09.2018
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 18.09.2018
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 18.09.2018

### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Arnschwang, den **21. 09. 18**



.....  
Mullterer, 1. Bürgermeister



## B. FESTSETZUNGEN

Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten (die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen):

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 19.114 m<sup>2</sup>, ca. 1,91 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

GE (NB) Für die Parzellen 3 – 8 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 Bau-masse 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

##### Maximale Grundflächenzahl

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

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

#### 4.2 Maximale Baumassenzahl

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) wird wie folgt festgesetzt:

Gewerbeflächen (GE): max. BMZ: 10,0

#### 4.3 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird auf den Parzellen 3 bis 8 mit 9,50 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

#### 5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

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.

#### 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 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 4,00 m<sup>2</sup> 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. 1,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt

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 geplanten Geländeverlauf bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer max. 1,00 m (spätere Sichtfläche).

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 3 bis 8 erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Arnschwang zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der Parzellen 3 bis 8 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 Der Bereich östlich der Kreisstraße wird zur freien Landschaft mit einer 2-reihigen Hecke eingegrünt (Artenauswahl siehe 12.2). 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 m<sup>2</sup> 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. Beleuchtung

Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sind nur warmweiße LED-Lampen zu verwenden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachtaktive Insekten anziehen.

### 14. 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.

#### 14.1 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.

- 14.2 Zulässig sind Nutzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Warmleiten II“, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 entsprechend den Angaben weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten: Im GE NB am Tag 60 db(A) und in der Nacht 50 db(A) pro  $m^2$ .

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 (siehe schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Warmleiten II“ mit Lärmkontingentierung vom 10.07.2017).

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 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 Mittelfrequenz von  $f=500$  Hz gerechnet.

- 14.3 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.
- 14.4 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 14.5 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Bauanträgen zu Betriebsleiterwohnungen oder – gebäuden das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R_{w,res}$  der Außenbauteile nachzuweisen.

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. 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.
14. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netcenter 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. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.