

**BEBAUUNGSPLAN**

**“ AM KORNFELD, Teil 3 “**

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 diesen

**Bebauungsplan als Satzung**

Fertigungsdaten:

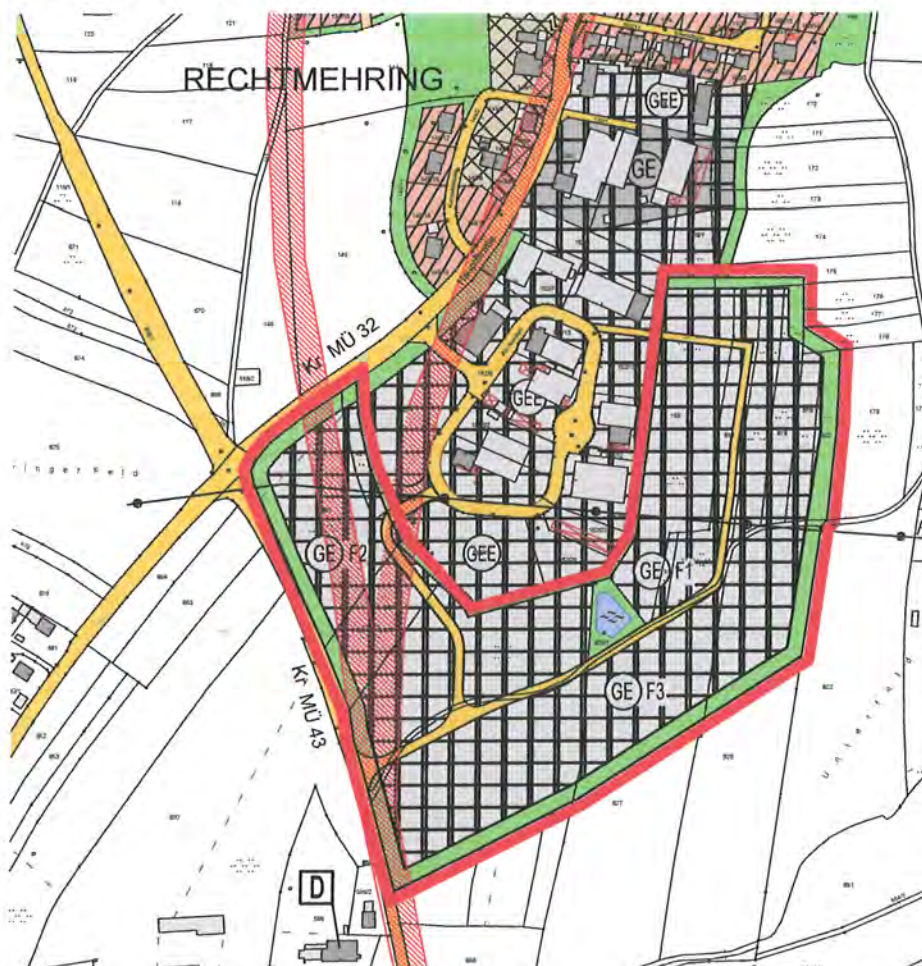
Vorentwurf am **20.08.2014**

Entwurf am **01.04.2015**

Geändert Ä am **03.06.2015**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE  
vom 01.04.1982, mit **12. ÄNDERUNG** vom 20.08.2014 (parallel im Verfahren)

M 1 : 5000



**PLANVERFASSER:**

**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)




**INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:**

**MAX BAUER** **DIPL.ING.FH**  
LANDSCHAFTS- ARCHITEKT  
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 - 85457 WÖRTH  
TEL. 08123 / 2363 FAX 08123 / 4941  
E-MAIL: [info@labauer.de](mailto:info@labauer.de)


## A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung, mit der Einschränkung, dass Betriebe und Anlagen unzulässig sind, die die unter Ziff. 24 festgesetzten Emissionskontingente überschreiten.
-  Emittierende Teilfläche GE 31 (bzw. GE 32, GE 33)
-  Nutzungstrennlinie für emittierende Teilflächen lt. Ziff. 24.2.1
-  Trennlinie für Zusatz- Emissionskontingente lt. Ziff. 24.2.2
- 1.2 Als Wohnungen können nur solche im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.4 Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:
- Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zugelassener Betriebe bleiben davon unberührt
- 1.5 Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
- |                            |                |                  |
|----------------------------|----------------|------------------|
| <b>Grundflächenzahl</b>    | (§ 19 BauNVO): | <b>max. 0,50</b> |
| <b>Geschossflächenzahl</b> | (§ 20 BauNVO)  | <b>max. 0,60</b> |

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 frei
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

### 3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke



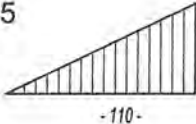
- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.800 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Evtl. Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass ein Mindestgrenzabstand von 3 m zum Gebäude verbleibt.

### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.2 Private Stellplätze, befestigte Lagerflächen und Transportwege sind innerhalb der Grundstücksfläche im Rahmen der max. zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO und Ziff. 1.5 zulässig. Ein prüfbarer Berechnungsnachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Mind. nach jedem 5. Stellplatz ist ein Großbaum nach Ziff. 25 zu pflanzen. Diese Baumgliederung ist auch bei den innerhalb der Baufenster zulässigen Stellplätzen einzuhalten. Die Stellplätze sind versickerungsoffen anzulegen



5.-10. entfällt

## **11. Verkehrsflächen und Erschließung**

- 11.1  Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Straßenverkehrsfläche,  
Bankette 0,5 m breit, wasserdurchlässig mit Mineralbeton o.ä.
- 11.3 frei
- 11.4 frei
- 11.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe unzulässig.  
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 11.6 Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten und Eigentümerwege sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken, sind zu bevorzugen.

12. entfällt

## **13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen**

- 13.1  Trafostation
- 13.2  Mineralöl – Fernleitung der OMV mit beidseitig je 5 m Schutzstreifen durch Grunddienstbarkeit gesichert.  
Innerhalb dieses Schutzbereiches sind jedwede Bau-, Erd- oder Pflanzmaßnahmen erst nach Vorliegen einer rechtsverbindlichen Kreuzungsvereinbarung und Genehmigung durch die Fachbehörden zulässig da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine prüfungsbedürftige Änderung der Fernleitung gemäß TRbF 301, Nr. 4.2.12 handelt.  
Für planungsbedingte Bauaktivitäten im Schutzbereich der Mineralölfernleitungen sind, für Begutachtung des Bauvorhabens mit evtl. Kreuzung der Pipeline durch die Fachbehörden, eine genaue Baubeschreibung, mit Zeit und Lageplan, jeweils in 4-facher Ausfertigung vorzulegen.  
Überqueren der Fernleitung mit schweren Baufahrzeugen ist nur mit Zustimmung des OMV- Beauftragten zulässig, Bäume und tiefwurzeln Sträucher sind innerhalb des Schutzbereiches unzulässig.  
Vor Beginn der Arbeiten im Schutzbereich müssen notwendige Sachverständigengutachten vorliegen, Baustellenbegehungen mit dem Beauftragten der OMV GmbH erfolgt und der Leitungsbereich vom OMV- Beauftragten abgesteckt sein.  
Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur in Anwesenheit eines OMV D-Beauftragten durchgeführt werden, der spätere ungehinderte Zutritt für Arbeiten an der D-Anlage muss der OMV-D jederzeit möglich sein.

## 14. Flächen für Verwertung u. Beseitigung von Abwasser u. Abfallstoffen

14.1



Anfallendes Niederschlagswasser wird über den öffentlichen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet, das mit einem Drosselbauwerk versehen ist.

Rückhaltebecken für Oberflächenwasser

14.2

entfällt

15.-16. entfällt

## 17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

17.1

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind nur im Rahmen der Plan-Darstellung bei den Höhenschnitten zulässig.

Böschungen und Abgrabungen müssen gleichmäßig verlaufen, sind niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anschließen und sowohl im Grundriss als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen.

17.2

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1\* längs und quer) mit vorzulegen. Der Geländeverlauf alt und neu (mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes) ist in allen Ansichten darzustellen.

17.3

Abgrabungen unmittelbar am Gebäude, als Lichtgräben zur erforderlichen Belichtung von Untergeschoss-Räumen und/oder für Laderampenfahrten, sind auf max. 65 % der Fassadenlänge an max. 2 Gebäudeseiten zulässig.

Die Böschungen sind zu begrünen und zu beranken.

17.4

Für den Ausgleich des vorhandenen Hanggefälles sind Stützmauern aus Beton- oder Naturstein (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sowie Gabionen bis max. 2,0 m Höhe über Gelände zulässig; diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

18.-19 entfällt

## 20. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz des Bodens



Im Plangebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

**Nr. 1-7838-0125 / Nr. 1-7838-0014:** Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstücke der Trasse Inntal-Regensburg

Für alle Baumaßnahmen im Nähebereich des Bodendenkmals ist zum Schutz als „Archiv des Bodens“ rechtzeitige Abstimmung und Beantragung des Verfahrens für die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Planung und Ausführung im Bereich des Bodendenkmals sind rechtzeitig mit dem zuständigen Gebietsreferenten einschließlich qualifizierter Ersatzmaßnahmen abzustimmen.

21.-23 entfällt

**24. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(von BEKON GmbH)

24.1 Die schalltechnische Gesamtsituation kann dem Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Kornfeld" in Rechtmehring" mit der Bezeichnung „**LA03-045-G02 – Textvorschläge.docx**“ vom **08.09.2014** der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH“ entnommen werden.

24.2 **Für das Gewerbegebiet sind folgende Emissionskontingente festgesetzt:**

24.2.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
GE 31	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 46$ dB(A)
GE 32	tags $L_{EK} = 60$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 45$ dB(A)
GE 33	tags $L_{EK} = 59$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 44$ dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 180 Grad auszugehen.

24.2.2 Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	30	195	5,0	5,0
B	195	30	0,0	0,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$$x = 511960,00 \text{ (Rechtswert); } y = 331285,00 \text{ (Hochwert)}$$

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad

Osten 90 Grad

Süden 180 Grad

Westen 270 Grad

- 24.2.3 Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK,zus,1}$ .
- Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK;j}$  kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.
- 24.2.4 In begründeten Ausnahmefällen kann von den unter Punkt 24.2.1 bis 24.2.3 genannten Auflagen abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

## FESTSETZUNGEN

### 25. Grünordnung

- 25.1  Baum, Bestand, zu erhalten
- 25.2  Öffentliche Grünfläche mit Retentionsbecken
- 25.3  Baum, Neupflanzung, gem. Artenliste
- 25.4  Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün  
Entwicklung von Magerrasen durch Ansaat einer artenreichen Kräutermischung ohne Oberbodenauftrag, inkl. Baumscheiben.
- 25.5  Private Grünfläche – Randeingrünung  
Die Fläche ist zu mind. 75% mit Sträuchern der unter 25.9 genannten Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Bereiche sind anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Pflanzung erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde; Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch besondere Klauseln im Kaufvertrag übertragen
- 25.6  Private Grünfläche (variable Grundstücksteilung)  
Entlang der bestehenden oder durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander wird beiderseitig der Grenze jeweils ein 2 m breiter Streifen als „private Grünfläche“ festgesetzt, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern, u. g Pflanzliste, dicht zu bepflanzen ist. Diese Grenzbepflanzung ist privatrechtlich zu sichern
- 25.7 Als straßenbegleitende Baumreihe ist nur die Pflanzung von *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) zulässig
- 25.8 Je 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist zusätzlich zur Ortsrandeingrünung ein Laubbaum der unter 25.9 genannten Arten zu pflanzen
- 25.9 Alle unversiegelten Flächen außerhalb der Baugrenzen, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind als artenreiche Wiese anzusäen bzw. gärtnerisch zu gestalten

25.10 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume 2. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten

Pflanzenliste Sträucher; Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150










Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weissdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)


Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig

- 25.11 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht in den Wurzelbereich von Bäumen hineinragen
- 25.12 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen
- 25.13 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem insbesondere die Bepflanzung sowie die Art der Flächenbefestigungen im Außenraum etc. gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen ist



## 26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 26.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche
- 26.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt 10.300 m<sup>2</sup> umfassende Fläche, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Ausgleichsfläche 1 wird auf einer ca. 9.230 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche der Fl.Nr 197, Gemarkung Rechtmehring, festgesetzt. Für die noch fehlenden 1.100m<sup>2</sup> verpflichtet sich die Gemeinde eine entsprechende Fläche zu stellen, sobald Grundstücke zur Verfügung stehen.
- 26.3 Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.
- 26.4  Neupflanzung Einzelbaum, Fraxinus excelsior, Hochstamm, 3xv, mDb, 18-20
- 26.5  Einzelbaum, Bestand, zu erhalten
- 26.6  Einzelbaum, Bestand, zu entfernen
- 26.7  Gehölzbestand, zu erhalten
- 26.8  Neupflanzung von heimischen lockeren Gehölzgruppen der unter 25.9 genannten Arten
- 26.9  Umbruch und Neuansaat mit artenreichem autochthonem Saatgut; Extensive Pflege (im ersten Jahr 3 x Mahd, danach 2 x jährliche Mahd Ende Juni und im September, mit Abtransport des Mahdgutes; keine Düngung, kein Einsatz von PSM)
- 26.10  Extensivierung der Böschungen durch 2 x jährliche Mahd mit Mahdgutabfuhr
- 26.11 In der östlichen Böschung ist eine Eidechsenburg aus Lesesteinen und Stammholz herzustellen
- 26.12  Öffnung des Bachlaufs

26.13  Herstellung einer Geländemulde mit einem Laichgewässer von ca. 60 cm Tiefe. Der Randbereich der Mulde ist mit einer artenreichen Feuchtwiesenmischung anzusäen.

26.14 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 197/T M 1:5000  
(Wird von Gemeinde nachgereicht)

26.15 Ausgleichsmaßnahme auf Fl.Nr. 197/T M 1:1000



### C HINWEISE

- 10 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

## 27. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 28. Vermessung



Vermessung in Metern, z.B. 6,00 m

## 29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

### Höhenentwicklung der Baukörper:

- 29.1. Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,15 m über OK natürlichem Gelände an der hangseitigen Gebäudeaußenwand in Gebäudemitte liegen. Sollte OK- Straße in Gebäudemitte am grundstückseitigen Straßenrand höher als OK natürliches Gelände sein, kann der Straßenrand als Bezugshöhe gewählt werden. Die gewählte Bezugshöhe ist im Baugesuch anzugeben.
- 29.2 Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der festgesetzten Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit OK-Dachhaut bzw. bis OK- Attika bei Flachdächern, wird als Höchstmaß festgesetzt:  
**H = max. 7,50 m**
- 29.3 Die Firsthöhe der Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis OK-Dachhaut am First, wird als Höchstmaß festgesetzt:  
**FH = max. 11,00 m**
- 29.4 frei

### Form und Gestaltung der Baukörper:

- 29.5 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
- 29.6 Zulässige Wohnungen müssen im Haupt- oder Nebengebäude integriert werden, freistehende Wohngebäude sind unzulässig.
- 29.7 Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen und dürfen OK-First um max. 4,0 m überragen.
- 29.8 Wird eine max. Gebäudebreite von 25 m und/oder eine max. Gebäudelänge von 60 m überschritten, so sind die Baukörper mind. alle 25 m in der Breite bzw. alle 60 m in der Länge durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 1,50 m oder durch mind. 3,0 m breite Fassadenbegrünung in Wandhöhe zu gliedern.

### Gestaltung des Daches:

- 29.9 Neben extensiv begrünten Dächern von **0 bis 10 Grad** sind Pult- und Sattel-Dächer zulässig mit einer Dachneigung **bis max. 20 Grad**.
- 29.10 Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe sowie mit beschichteten/lackierten Zinkblechen oder mit Alublechen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

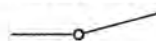
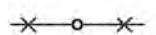



**Werbeanlagen:**

- 29.11 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 29.12 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.
- 29.13 Unzulässig sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken und/oder den Straßenverkehr beeinträchtigen können.
- 29.14 Werbeanlagen bleiben der Einzelbaugenehmigung vorbehalten, sie sind innerhalb des Grundstückes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Einfriedungen:**

- 29.15 Einfriedungen sind nur als hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig.
- 29.16 Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.17 Im Bereich der Grundstückseinfahrten ist die Einfriedung mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 29.18 Entlang den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

**B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Höhenschichtlinie, z.B. 498,00 NN
155	Flurstücknummer, z.B. 155
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 3

**Erschließungs-**

**voraussetzungen:** Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentralen Entwässerungsanlagen (gemeindlicher Schmutz- u. Regenwasserkanal) anzuschließen.

Die Nutzung von Regenwasser ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde erlaubt.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschliesser, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

**Grundstückspflege:** Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

**Immissionen:** Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

**Denkmalschutz: Baudenkmäler außerhalb des Geltungsbereiches:**

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird auf mögliche Sichtbeziehungen zu folgenden Baudenkmalern / Ensembles hingewiesen:

- **D-1-83-139-9:** Ehem. Gasthaus, barocker Flachsatteldachbau mit Bändergliederung, Steherker und Lüftmalerei am Giebel, bez. 1769
- **D-1-83-139-3:** Pfarrhof, zweigeschossiger barocker Halbwalmdachbau mit Putzgliederung, 18. Jh.; Hofummauerung, aus Bruchstein, 18. Jh
- **D-1-83-139-8:** Kath. Filialkirche St. Andreas, kleiner barockisierter Saalbau mit Polygonalchor und Westturm, um 1600 auf gotischer Grundlage, An- bzw. Umbau Ende 17. Jh.; mit Ausstattung
- **D-1-83-139-1:** Kath. Pfarrkirche St. Korbinian, gotische dreischiffige Halle mit Polygonalchor und Südturm, bez. 1519, Turm 1680 erhöht, 1885-95 nach Westen erweitert und neogotisiert; mit Ausstattung

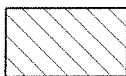
Die Belange dieser Baudenkmäler sind angemessen zu berücksichtigen. Als besondere Schutzbestimmungen für Erhaltung, Nutzung und Veränderung dieser Denkmäler gelten die Art. 4-6 DSchG. Aufgrund dessen ist das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in Ihrem Nahbereich betroffen sind zu beteiligen.

**Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches:**

Im Plangebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

**Nr. 1-7838-0125 / Nr. 1-7838-0014:** Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstücke der Trasse Inntal-Regensburg

Auf die geltenden einschlägigen Schutzbestimmungen, insbesondere auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht für alle Bodeneingriffe in Denkmal- und Vermutungsflächen wird ergänzend zu Festsetzung Ziff. A.20 hingewiesen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass innerhalb dieser Flächen auf eine Bebauung, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, auf Grund der notwendigen archäologischen Sicherungsgrabungen möglichst verzichtet werden sollte.



**Meldepflicht:** Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Immissionskontingente:**

Den festgesetzten Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 liegt die schalltechnische Untersuchung mit der Bezeichnung „**LA03-045-G02 - Textvorschläge.docx**“ vom **08.09.2014** der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH“ zugrunde.

Diese Schalltechnische Untersuchung wird zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Maitenbeth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Die emittierenden Teilflächen des Gewerbegebietes und die Sektoren für die Zusatzkontingente sind gemäß Abbildung „**7.2 Lageplan**“ im Anhang des Berichtes v. 08.09.2014 festgelegt (siehe Seite 15).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Dies gilt auch für Genehmigungsfreistellungsverfahren.

**Kartengrundlage:**

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000  
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde.  
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn

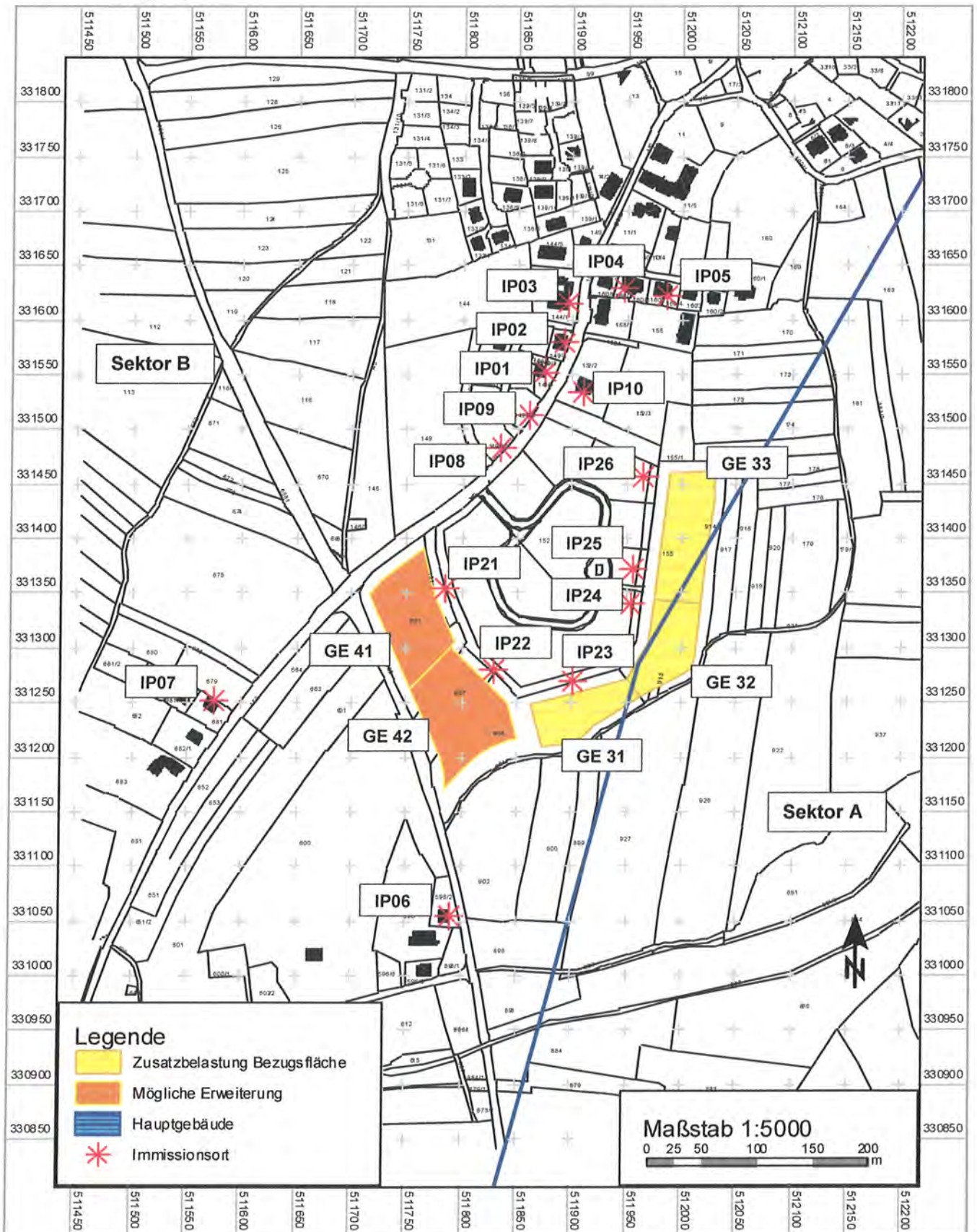
v. 15.04.2014  
Stand: ca. Dez. 2013

**Maßentnahme:**

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## 7.2 Lageplan

15



## c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.08.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.08.2014 hat in der Zeit vom 12.11.2014 bis einschließlich 12.12.2014 stattgefunden.

### 3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.08.2014 hat in der Zeit vom 12.11.2014 bis einschließlich 12.12.2014 stattgefunden.

### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 01.04.2015 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2015 bis einschließlich 22.05.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.04.2015 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2015 bis einschließlich 22.05.2015 beteiligt.

### 6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.06.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2015, geä. 03.06.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtmehrung, den 17.7.15



Siegel



Sebastian Linner, 1. Bürgermeister

### 7. Ausgefertigt:

Rechtmehrung, den 17.7.15



Siegel



Sebastian Linner, 1. Bürgermeister

### 8. Bekanntmachung:

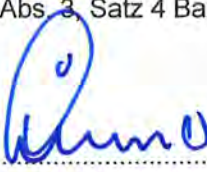
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 20.7.15. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Maitenbeth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Rechtmehrung, den 20.7.15



Siegel



Sebastian Linner, 1. Bürgermeister