

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOGB - §§ 1 bis 15 BauNVO)

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Büro- und Schulungsräume mit Pkw-Stellflächen
- Hauptarbeitsflächen mit Lagerhallen
- Nebenarbeitsfläche
- Stellflächen für Aufleger

2. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 7 BauOGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze / Baufeld
- Baulinie

3. **Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauOGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen
- Parkflächen
- Einfahrt

4. **Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenzen mit Flurnummer
- Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe über NN (Höhenstaffelung 1,00 m)
- Höhenfixpunkt mit Angabe der NN-Höhe (Bezugspunkt für Festsetzungen der neuen Geländehöhe)
- Lärmschutzwand (Rückbau innerhalb eines Tages)
- extensive Wiesenflächen
- Reptilienhabitat
- Baum zu pflanzen (Hochstamm)
- Obstbaum zu pflanzen (Spaliergehölz)
- Flächen für Staudenanpflanzung
- Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche
- Amphibienteich
- extensive Feuchtwiese
- Sickermulden
- bestehende Abwasserleitung
- bestehende Wasserleitung
- Schutzzone / Freihaltezone (Ab-/Wasserleitung (in m))
- Flächen der Biotopkorfierung mit Angabe der Nr.
- Vorgeschlagene Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche
- Treppenhof mit Glockenturm
- Alltagsverdachtsflächen (nachrichtliche Übernahme)
- Fernsteuerkabel (VERBODEN innerhalb Gewäßr (nachrichtliche ÜNB))
- oberirdische Telekommunikationslinien (Telekom (nachrichtl. ÜNB))

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEbiet MITTERWEHRT" M 1:750



# II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauOGB und § 1 - 21a BauNVO)**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO  
Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie in gebäudlicher Einheit mit dem Betriebsgebäude errichtet werden, dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO: 0,6  
Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO: 1,3  
Max. Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO: III
2. **Bauliche Gestaltung**  
Wandhöhe: max. 10,00 m; im Bereich Glockenturm (Glo) max. 12,00 m zulässig.  
GE1: max. 9,00 m  
GE2: max. 6,50 m  
GE3: max. 6,50 m  
GE4: max. 6,50 m
- Die Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenfixpunkt. Und wird gemessen ab dem Höhenfixpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Gestaltung und Proportionen**  
Die Gebäude sind zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltet wirken. Ortsübliche Bauweise und Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.
- Dachform und Dachneigung**  
Für das Gewerbegebiet (GE) werden Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 6° - 22°, oder Flachdächer (FD) 1° - 5° festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen. Für das Treppenhof mit Glockenturm (Glo) ist ein Walmdach zulässig.
- Früstrichtung**  
Bei Ausführung von Satteldächern und Pultdächern muss der First in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen, bei Satteldächern muss der First in Gebäudemitte liegen und beide Dachflächen sind in gleicher Neigung auszuführen (asymmetrische Dachflächen bei Satteldächern sind nicht zulässig). Bei zusammengebauten Gebäuden ist die Früstrichtung an den Mäßen der Einzelgebäude auszurichten. Für GE 2 ist die Früstrichtung ausnahmsweise auch in der Einrichtung zulässig.
- Dachdeckung:**  
Bei allen gereinigten Dächern sind als Dacheindeckung nur Dachziegel, Dachpappen oder Blecheindeckungen in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grauen Farbvarianten zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Bei Metalldeckungen dürfen nur beschichtete Materialien verwendet werden, deren Oberflächenwasser ohne Einschränkungen versickert werden kann.
- Solaranlagen:**  
Auf Gebäuden mit geeigneten Dächern sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.  
Bei Flachdächern sind Solaranlagen mit 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Die Höhe der Aufständerung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80 m (OK Dachhaut als OK Solaranlage) begrenzt.  
Sollern möglich, ist eine kombinierte Anlage von Dachbegrünung und Photovoltaik wünschenswert.
3. **Bauweise, Baulinie und Baugrenze (§§ 22, 23 BauNVO)**  
GE1: Abweichende Bauweise  
GE2 + GE3: Abweichende Bauweise  
GE4: Offene Bauweise
- Gebäude dürfen sich über oneinander liegende Baufelder hinweg erstrecken.
4. **Inmissionsschutz**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq,T}$  nach DIN 45691 weder tags (6,00 h bis 22,00 h) noch nachts (22,00 h bis 6,00 h) überschreiten.
- Emissionskontingente  $L_{eq,T}$  [dB(A)/m<sup>2</sup>]**
- | Teilfläche: | Emissionsbezugsfläche | Tag (6h - 22h) |                      | Nacht (22h - 6h) |                      |
|-------------|-----------------------|----------------|----------------------|------------------|----------------------|
|             |                       | m <sup>2</sup> | dB(A)/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>   | dB(A)/m <sup>2</sup> |
| GE 1        | 2.864                 | 59             | 46                   |                  |                      |
| GE 2        | 4.349                 | 60             | 46                   |                  |                      |
| GE 3        | 2.850                 | 58             | 42                   |                  |                      |
| GE 4        | 4.903                 | 58             | 42                   |                  |                      |
- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{eq,T}$  um folgende Zusatzkontingente:
- | Sektor | Zusatzkontingent $L_{eq,T,ZA}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ] |                  |
|--------|--|------------------|
|        | Tag (6h - 22h)   | Nacht (22h - 6h) |
| A      | 0  | 0                |
| B      | 3  | 3                |
| C      | 4  | 14               |
| D      | 1  | 14               |
| E      | 1  | 14               |
5. **Geländeveränderung im Planungsbereich**  
GE1: Geländeveränderungen zulässig bis +1,25 m über Höhenfixpunkt  
GE 2 + GE3: Geländeveränderungen zulässig bis max. Höhenfixpunkt  
GE4: Geländeveränderungen zulässig bis max. Höhenfixpunkt
6. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind unzulässig.  
Container mit Zelthautpausen sind zulässig, wenn sie innerhalb eines Tages besetzt werden können.
7. **Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Entlang der Baulinie sind keine Abstandsflächen erforderlich. Abstandsflächen an den Grenzen der Baufelder müssen nicht ausgewiesen werden, wenn Gebäude zusammengebaut werden.
8. **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeerbkante und einer Ansichtshöhe von 4 m<sup>2</sup> ist zulässig. Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.  
Bei beleuchteten Werbeanlagen sind inaktivenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.
9. **Einfriedigungen**  
Einfriedigungen im Gewerbegebiet sind grundsätzlich als Maschendrahtzäune, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m auszuführen. Die Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeerbkante einhalten. Sichtbore Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/Mauwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.
10. **Zufahrt zum Gewerbegebiet / Erschließung der Vorhabenfläche**  
Die Erschließung der Vorhabenfläche erfolgt über die bestehende Innstraße.
11. **Abwasserbeseitigung**  
Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).
12. **Niederschlagswasserbehandlung**  
Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen (Sickermulden und bei Bedarf über Regenversickerung). Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungs- bzw. Gewässerermittlung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrV) und der Technischen Regeln zum Ansat der privaten Grünflächen mit artenreichem, autochthonem Wiesenmischungs (M3)
- Die privaten, offenen Grünflächen sind mit artenreichem, autochthonem Saatgut anzubauen. Sofern möglich, soll dies punktuell durch eine Mahdgrübeltragung erfolgen. Im Bereich der Sickermulden ist auf eine feuchtbereite Ansaatwahl zu achten. Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen, abtornierend auf jeweils 50 % der Fläche. Der 1. Schnitt Mitte/Ende Juni, der 2. Schnitt Ende August/Anfang September. Mahd mit Balkenmäher, Schnitthöhe mindestens 10 cm, Mahdgut einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Verzicht auf Düngung sowie Verzicht auf Pflanzenschutzmittel.
- In den Wiesenflächen sind punktuell lockere Strauchpflanzungen (Pflanzenauswahl siehe Punkt 14.8) zu pflanzen.  
Die Grünflächen entlang des bestehenden Kanaladms dienen überwiegend als Schutzzone der Kanalleitungen und werden überwiegend als Wiesenflächen und Sickermulden angelegt. Eine Bepflanzung mit Gehölzen und Sträuchern innerhalb der Schutzzone ist nicht zulässig.

# II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teilfläche GE 3

Sektor	Zusatzkontingent $L_{eq,T,ZA}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
	Tag (6h - 22h)	Nacht (22h - 6h)
A	0	0
B	4	5
C	7	18
D	5	18
E	3	18

Teilfläche GE 4

Sektor	Zusatzkontingent $L_{eq,T,ZA}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
	Tag (6h - 22h)	Nacht (22h - 6h)
A	0	0
B	3	3
C	6	18
D	2	18
E	5	18

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsorte im Richtungssektor  $k_{L_{eq,T}}$  durch  $k_{L_{eq,T}} + L_{eq,T,ZA}$  zu ersetzen ist.

Dabei gilt:

**Bezugspunkt Richtungssektoren:**  
x: 56980,90 y: 5250432,60 (UTM 32)

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als "Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.

Für das jeweilige Vorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderung ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die "lauteste Nachtsunde" (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsergüssen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Belastungsgrenze).

# II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. **Reduzierung der Lichtemissionen**  
Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln, wie LED-Lampen oder Natriumdampfampfen "Warmweiß" mit max. 2.700 K zur Reduktion der Anlockwirkung  
Verzicht auf flächige Fassadenbeleuchtung  
Minimierung technisch unnötiger Beleuchtungseinrichtungen. Bei betriebsbedingt notwendigen Beleuchtungsanlagen (z.B. Wegweiser oder Hinweisschildern) ist die Beleuchtung gezielt auf den benötigten Bereich zu beschränken. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung ist grundsätzlich vorzuziehen.  
Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahelndem Beleuchtungsbereich.  
Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptstrahlwinkeln von unter 70°. Einsatz von Gehäuse- und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel, besonders wenn die Beleuchtungsanlage weit über dem Boden liegt (bspw. bei Masten). Eine durch Blenden gerichtete Beleuchtung von Rand in das Betriebsgelände hinein ist vorzuziehen. Eine Beleuchtung der angrenzenden Waldländer ist unzulässig.  
Sofern möglich auf Blinklichter verzichten, ansonsten auf eine technisch notwendiges Minimum reduzieren.
14. **Grünordnerische Festsetzungen**  
14.1 **Allgemeines**  
Die privaten Grünflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.  
Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gießelbestimmungen des Bundes deutscher Bauwirtschaft (BBd) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Punkt 14.8).  
Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung, bei Hecken 10-20 % Heisteranteil. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,5 m<sup>2</sup>.
- 14.2 **Pflanzbindung und Anpflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauOGB
- 14.3 **Pflegemaßnahmen**  
Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Bei Verlust einer Pflanze ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Planperiode zu leisten.
- 14.4 **Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens**  
Abgetragener Oberboden ist vor Ort in Mieten fachgerecht (DIN 19731 & DIN 18915) zu lagern oder abzutransportieren. Dazu gehören die ausreichende Abdeckung des Bodens, die getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, die maximale Höhe von 2 m bei Ober- bzw. 4 m bei Unterbodenabdecks sowie eine sofortige Begrünung, sofern keine direkte Verwertung durchgeführt wird.
- 14.5 **Bodenverdichtung**  
Die Verdichtung des Bodens während der Bauarbeiten (Befahren mit schwerem Gerät) ist auf ein nötiges Mindestmaß zu reduzieren. Bei Verdichtung im Bereich der herzustellenden Grünflächen ist der Boden vor Umsetzung der Maßnahmen zu lockern.
- 14.6 **Grünordnerische Maßnahmen**  
Anlage einer naturnahen Hecke entlang der nördöstlichen Grenze (M1)  
Am nördöstlichen Rand ist auf einer Länge von 240 m eine 8,00 m breite, freiwachsende, 3-reihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Dabei muss der Anteil der Bäume 20 % betragen. Bei der Auswahl der Arten ist auf die Verwendung autochthoner Gehölze zu achten (Pflanzenauswahl siehe Punkt 14.8). Bei Anlage und Pflege der Hecke ist darauf zu achten, dass die ersten 30 m von Süden aus locker und niedrig (1,50 - 2,00 m) bepflanzt bleiben, um eine ausreichend dimensionierte Schneise für Offenlandarten zu gewährleisten. Die restlichen Grünflächen sind als Magerwiese mit autochthonem standortgemäßem Saatgut anzubauen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen.  
Die Hecke ist regelmäßig (alle 5-10 Jahre) abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Das erfolgt mittels Unterleitung in vier Teilabschnitte à 60 m. Nach 5 Jahren werden zwei nicht ineinandergehende Teilabschnitte auf den Stock gesetzt. Nach weiteren 5 Jahren werden die anderen beiden Teilabschnitte auf den Stock gesetzt usw. Der erste Schnitt erfolgt ca. 10 Jahre nach Anpflanzung der Hecke. Punktuell sollen Gehölzen vom Schnitt ausgenommen werden, um diese zu Bäumen zu entwickeln.  
Der Schnitt hat außerhalb der Vogelgezeit zu erfolgen (also nicht zwischen 1. März und 30. September).

# II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Reptilienhabitat - Errichtung von Stein- und Asthaufen (M4)  
In regelmäßigen Abständen sind im Bereich der Grünflächen Ast- und Steinhaufen zu errichten. Steinhaufen sollen eine Höhe von 80 - 120 cm und ein Volumen von mind. 2-3 m<sup>3</sup> (besser 5 m<sup>3</sup>) aufweisen; Asthaufen eine Höhe von 50 - 150 cm und ein Volumen von mind. 1 m<sup>3</sup> (besser 3 m<sup>3</sup>). Am besten eignen sich bei Asthaufen die "Schichttechnik" vorhandenes Astmaterial wie von einem Anhäuser direkt am Zielort abgekippt und so liegen gelassen.  
Bei der Errichtung der Haufen ist auf eine gute Sonnenstrahlung zu achten. Der Abstand zwischen den Haufen sollte nicht mehr als 20 - 30 m betragen.  
Ein Zuwachsen der Haufen ist zu vermeiden. Aufkommende Sträucher unmittelbar südlich der Haufen sind zu entfernen, um eine starke Beschattung zu vermeiden.  
Für eine optimale Anlage wird auf die Praxisblätter der karch verwiesen.
- Pflanzung von Spalier-Obstbäumen (M5)  
Entlang der Fassade sind 4 autochthone, regionaltypische Obstgehölze als Spaliergehölze im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist mit artenreichem, autochthonem Saatgut einzusäen.
- 14.7 **Pflanzqualitäten**  
mind. Hochstamm, 3ev., SU 14-16 cm  
mind. Hochstamm, 3ev., SU 16-18 cm  
mind. Hochstamm, 3ev., SU 12-14 cm  
Bei Hecken: Bäume v. Heister 2ev., 150-200 cm  
v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
- 14.8 **Pflanzliste**  
**Bäume I. Ordnung**  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Quercus sp. Eiche  
**Bäume II. Ordnung**  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Cornus betulus Hornbuche  
Molus domestica Wild-Äpfel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Obstbäume (auf die Verwendung regionaltypischer und robuster Sorten ist Wert zu legen)  
**Sträucher**  
Crataegus ssp. Weißdorn  
Cornus sanguinea Blutorter Hartweigel  
Cornus mas Korneläpfel  
Corylus avellana Haselnuss  
Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa sp. Hundrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
Viburnum lantana Walliger Schneeball
- 14.9 **Unzulässige Pflanzarten**  
Landschaftsfremde Pflanzarten mit bizarren Wuchstformen und auffälliger Laub- und Nadelwirkung wie Eibenarten und -lichten, Zypressen, Thuja usw. sowie Trauer- oder Hängebäume dürfen nicht gepflanzt werden.
- 14.10 **Stellplätze und Verkehrsflächen**  
Die versiegelten und befestigten Erschließungsflächen sind auf eine Mindestmaß zu reduzieren. Stellplätze (GE 1) sind mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen (z.B. Rasenstein, Pflasterstein, Schotterstein, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) Belägen herzustellen.
- 14.11 **Staudenpflanzungen**  
Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sog. Kiesgräben), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind nicht zulässig.
- 14.12 **Freiflächengestaltungspläne**  
Im Rahmen der Baugenehmigung sind fachlich fundierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Es sind Aussagen zur detaillierten Gestaltung des Geländes, der Beläge und Begrünung sowie der Einfriedung und Oberflächenentwässerung zu treffen und darzustellen.
- 14.13 **Umweltbaubegrünung**  
Im Rahmen der Bauausführung ist eine ökologische Baubegrünung erforderlich.
- 14.14 **Ausgleichsflächen**  
Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (A1) sowie planlichen und textlichen Festsetzungen und zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches (A2 und A3) auf den Fl.-Nrn. 2125 (TF) und 2096 (TF), Gemarkung Töging am Inn, errichtet (siehe Maßnahmenplan Externe Ausgleichsflächen, Stand 25.02.2021).  
Innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A1:  
Entwicklungsschritt: Anlage eines Amphibienlaichgewässers mit extensiver Feuchtwiese  
Im Norden ist eine etwa 100 m<sup>2</sup> große Fläche als möglichst dauerhaft wasserführendes Gewässer auszubilden. Die maximale Tiefe beträgt einen Meter, die Mindesttiefe 30 cm. Die verbleibende Fläche ist so auszubilden, dass das Niederschlagswasser in Richtung des Gewässers fließt. Am Rand des Gewässers sind initial Röhrichte und Seggen zu pflanzen. Die nicht dauerfeuchten Flächen sind mit einer autochthonen Feuchtwiesenmischung anzubauen. In regelmäßigen Abständen sind Stein- und Asthaufen (Reptilienhabitate) zu errichten (Anlage wie M4, siehe Punkt 14.8).  
Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit zur z.B. Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
7. **Hinweise zur Regenwassernutzung**  
Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit zur z.B. Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
8. **Brandschutz**  
Für die Löschwasserversorgung ist das DWVG-Breit W 405 anzuwenden.  
Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen. Die Feuerwehrzufahrt ist nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
9. **Hinweise zur Regenwassernutzung**  
Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit zur z.B. Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
8. **Baumplantagen nach DIN**  
Baumplantagen sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen ist nach der Technischen Vorschrift VgVTrAMu, Siedlinie B, mit mindestens 12 m<sup>2</sup> (bzw. je nach Pflanzenwahl) durchwurzelbarem Substrat pro Baum zu bewerkstelligen.

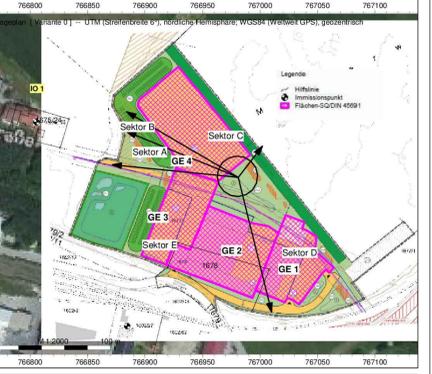
# II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Ein Zuwachsen der Ast- und Steinhaufen ist zu vermeiden. Aufkommende Sträucher oder höhere Vegetation unmittelbar südlich der Haufen sind zu entfernen, um eine starke Beschattung zu vermeiden. Die Asthaufen sind regelmäßig aufzufrischen. Hierfür kann das bei der Gehölzpflege anfallende Material verwendet werden.
- Die außerhalb des Geltungsbereiches auf den Fläche A2 und A3 durchzuführenden naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sind im "Maßnahmenplan Externe Ausgleichsflächen, Stand 25.02.2021" und dem Umweltbericht detailliert beschrieben.
- 14.15 **Grenzabstände von Pflanzen**  
Die gesetzlichen Grenzabstände von Pflanzen zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind gemäß den Regelungen in den §§ 48 bis 50 AöBGB einzuhalten.
- 14.16 **Vermeidung von Tierfallen**  
Kelleraufgänge, Fenster- und Gullyschächte sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Dies kann durch Verwendung von schrägen, rauen Beton, Gestein aus Nagelfluh, der Abdeckung mit insektenresistenten Gittern oder der Anbringung von Ausstiegsanlagen erfolgen.
- 14.17 **Verzicht auf Inanspruchnahme der Magerflächen**  
Um eine Schädigung des wertvollen Magerstandorts im Bereich der ehemaligen Industriegleise zu vermeiden, wird eine Nutzung dieser Flächen als (temporäre) Lagerflächen oder Zufahrten untersagt. Bei Bedarf ist während der Baumaßnahmen eine Absperrung zu errichten.
- 14.18 **Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen an den Randbereichen des Geltungsbereiches**  
Zum Schutz wertvoller Strukturen in den Randbereichen des Vorhabens (Gehölze, Magerflächen) sind diese während der Baumaßnahmen mit gängigen Schutzmaßnahmen zu sichern.
15. **Schutzzone / Freihaltezone**  
Im Schutzstreifen dürfen keine fest verankerten/verbauten Gebäude errichtet werden. Nicht fest angelegte Gebäude (Container mit Zeltüberspannung), die schnell (innerhalb eines Tages) entfernt werden können und somit kein Problem für die Reparatur der Leitungen darstellen sind zugelassen. Versiegelungen (Schotter, Pflaster, Asphalt) im Bereich des Schutzstreifens sind zulässig, allerdings darf dieser nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

# III. TEXTLICHE HINWEISE

1. **Archäologische Denkmalfolge**  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. **Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung**  
Mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubbilddungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dulden.
3. **Schutzmaßnahmen bei Baumplantagen**  
Bei Baumplantagen ist ein Abstand von je 2,50 m von Erdkabeln einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern, gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, zu treffen.
4. **Alltagsflächen**  
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Alltags- o.ä. Hinweisweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Althöfing und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
5. **Zufahrts-, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen**  
Sämtliche Zufahrten, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen sind, wo es aus betrieblichen Gründen möglich ist, mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen (z.B. Rasenstein, Pflasterstein, Schotterstein, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) Belägen herzustellen.
6. **Brandschutz**  
Für die Löschwasserversorgung ist das DWVG-Breit W 405 anzuwenden.  
Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen. Die Feuerwehrzufahrt ist nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
7. **Hinweise zur Regenwassernutzung**  
Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit zur z.B. Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
8. **Baumplantagen nach DIN**  
Baumplantagen sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen ist nach der Technischen Vorschrift VgVTrAMu, Siedlinie B, mit mindestens 12 m<sup>2</sup> (bzw. je nach Pflanzenwahl) durchwurzelbarem Substrat pro Baum zu bewerkstelligen.

# ÜBERSICHT ZU IMMISSIONSSCHUTZ (Nr. II. 4)



# ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:25.000



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 51

**Verfahrensvermerk Bebauungsplan**

1. Der Stadtrat Töging am Inn hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauOGB die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 "Gewerbegebiet Mitterwehrt" beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am ..... ortlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauOGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauOGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauOGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauOGB in der Zeit vom ..... öffentlich ausgestellt.

6. Die Stadt Töging am Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Mitterwehrt" gem. § 10 Abs. 1 BauOGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.

Töging am Inn, den.....

Dr. Tobias Windhorst, Erster Bürgermeister

7. Ausgelegt! Töging am Inn, den.....

Nachrichtliche Übernahmen:  
Für nachrichtliche Übernahmen Planungen und Späterhalten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:  
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauOGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit demselben Tag an den üblichen Übernahmestellen in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauOGB und des § 21 und 21a BauNVO wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Töging am Inn, den.....

Dr. Tobias Windhorst, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit den Fertigerlinien i. d. Fassung vom 22.04.2021 sowie die Begründung (Stand: 22.04.2021) sind Bestenfalls der Sitzung.

22.04.2021

Land Schaffl Raab  
Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühlhof am Inn  
Tel.: 08631/302 845 0  
Email: info@landschafflraab.com  
Bearbeitung: Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin