

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“
Markt Wurmannsquick
Satzung vom 10.06.2021

1 NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet:	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Max. zulässige Gebäudehöhe in m	Dachform
Emissionskontingent	

GEe1	
0,8	1,0
GH max. 8,0	SD, FD, PD
61 dB(A)/m ² / 46 dB(A)/m ²	

GEe2	
0,8	1,0
GH max 8,0	SD, FD, PD
62 dB(A)/m ² / 47 dB(A)/m ²	

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe und sonstige Einrichtungen in Übereinstimmung mit § 8 (1) und (2). Ausnahmsweise sind Wohnungen gem. Abs. (3) Nr. 1 zulässig.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl – GRZ und Geschossflächenzahl – GFZ
(§ 16, 17, 19 und § 20 BauNVO)

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn

- die Obergrenze nach § 17 Nr. 1 nicht überschritten wird
- die Überschreitungen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen öffentlicher Belange nicht entgegenstehen. Hierbei sind vor allem die ordnungsgemäße Regenwasserrückhaltung und die Eingrünung unter Einhaltung der vorgegebenen GRZ zu beachten (z. B. Gebäude mit begrünten Flachdächern, Versickerungsanlagen).

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“
Markt Wurmansquick
Satzung vom 10.06.2021

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

4.1 Innerhalb

Innerhalb der Baugrenzen dürfen Gebäude mit ihren Nebenanlagen (z. B. Garagen), unter Einhaltung der Nutzungsschablone, errichtet werden.

4.2 Außerhalb

Stellflächen und untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Lager-, Abstell- und Aufstellplätze, Einfriedungen etc.) nach §14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig.

Auch sind Anlagen öffentlicher Versorgungsunternehmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen ist je Parzelle die Anlage einer Zufahrt mit einer Länge von 5 m und einer max. Baubreite von 8 m innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Einfahrtsbereiche zulässig. Die Einfahrtsbereiche sind bis zu 10 m verschiebbar. Ein Unterbrechen der Grünfläche zur Anlage der Zufahrten ist zulässig. Bei Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäuden, Nebengebäuden, Lagerhallen, überdachte Carports etc. ist eine Abstandsflächenübernahme des benachbarten Grundstückbesitzers einzuholen.

5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 Gebäudehöhen

GEE

Für die zulässige Wandhöhe gilt das Maß von Fertigfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die maximale Traufhöhe und Firsthöhe (bei Flachdächern Oberkante der Attika) beträgt 8,00 m. Für die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäudes im festgelegten GEE ist die Mittelhöhe der Erschließungsstraße (475,18 m ü. NN), mit einer Abweichung von +/- 50 cm, festgesetzt.

Technische Aufbauten wie Klimageräte, Filteranlagen, Absaugtechnik, etc. sind so anzuordnen, dass sich diese innerhalb der festgesetzten Höhen befinden. Begründete Ausnahmen sind zulässig, wenn z. B. aus Immissionsschutzgründen die festgesetzten Höhen nicht ausreichen (Abgaskamin etc.).

5.2 Dachform, Dachgauben, Dachdeckungen und Dachneigung

Dachformen

Zulässig sind:

Sattel-, Flach- und Pultdach.

Photovoltaikanlagen sind zulässig. Auf Pult- und Flachdächern ist eine zusätzliche Unterkonstruktion mit Sonnenausrichtung erlaubt.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“
Markt Wurmansquick
Satzung vom 10.06.2021

Dachgauben

Sind nicht zulässig.

Dachdeckungen

Als Dachdeckung sind zulässig:

Naturrote und mattgraue Dachdeckungen sowie eine Begrünung des Daches sind zulässig.

Nicht zulässig sind:

Zink, Kupfer oder Blei sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

Dachneigung

Die maximal zulässige Dachneigung wird für die Dachformen folgendermaßen festgesetzt:

SD: Satteldach / 12° - 36°

FD: Flachdach / 0° - 5°

PD: Pultdach / 12° - 36°

Firstrichtungen

Keine Festsetzungen.

5.3 Fassadengestaltung

Auffallend unruhige Putzstrukturen und Fassadenfarben sind unzulässig. Die Farbgebung ist mit den Genehmigungsunterlagen darzulegen. Weitere Angaben zur Fassadenbegrünung siehe Punkt 11.2.4.

6 NEBENANLAGEN

Siehe hierzu auch Festsetzungspunkt 4.2 der textlichen Festsetzungen.

6.1 Nebengebäude

Die Gestaltung von Nebengebäuden hat sich an den Festsetzungen unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen zu orientieren.

6.2 Einfriedungen

Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune sind nur mit Hinterpflanzung durch Gehölze und bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Anpflanzungen mit geschnittenen Nadelgehölzen und Heckenpflanzungen mit geometrischer Formgestaltung sind nicht zulässig.

Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz), dabei Mindestabstand UK Zaunfeld zu OK Gelände 10 cm.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“
Markt Wurmanssquick
Satzung vom 10.06.2021

Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedung unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

7 BAUWEISE

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

8 GELÄNDEMDELLIERUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZMAUERN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m ab Urge-
lände zulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist an das bestehende Gelände anzugleichen. Höhensprünge innerhalb des Baugebietes sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Zwischen mehreren Stützmauern ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten.

Das künftige Gelände muss am Gebäude bis zur Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss oder bis zu 0,3 m darunter angefüllt werden. Abweichungen hiervon sind bei der Ausbildung von Laderampen entlang der Gebäude zulässig.

9 FLÄCHENBEFESTIGUNG / FLÄCHENVERSIEGELUNG

Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht, entsprechend DIN 18030, zu gestalten.

Plätze, Gehwege und Stellflächen für Pkws sind wasserdurchlässig, durch die Ausbildung als wassergebundene Wegedecke, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge oder Rasengittersteine bzw. Rasenfugenpflaster auszuführen.

10 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen nach Art. 57 (1) Ziff. 12 BayBO sind genehmigungsfrei.

Ansonsten sind Werbeanlagen an Wandflächen / Dachflächen bzw. Hinweisschildern ohne Leuchtreklame (unaufdringliche Farbgebung, von außen oder innen beleuchtet) bis 1,0 m Höhe und 5,0 m Länge zulässig.

Werbeanlagen, die von der B20 aus sichtbar sind, müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeuglenkers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.

Dies bedeutet insbesondere:

- Nicht überdimensioniert
- Blendfrei (keine reflektierenden Folien verwenden)

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“
Markt Wurmansquick
Satzung vom 10.06.2021

- Nicht beweglich
- In Sekundenbruchteilen erfassbar

11 GRÜNORDNUNG

11.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage des § 1a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB.

11.2 Private Grünflächen

11.2.1 Grünordnerische Gestaltung allgemein

Mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Damit Ausschluss von Schotterflächen. Die Pflanzung standortgerechter Ziergehölze ist ausschließlich im gebäudenahen Bereich zulässig.

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

11.2.2 Pflanzung im östlichen und westlichen Geltungsbereich

Am östlichen und westlichen Rand der Parzellen ist eine mindestens zweireihige, ortstypische und naturnahe gemischte Hecken zu pflanzen, um die Eingrünung und Abschirmung des Gebietes sicherzustellen. Die Pflanzung erfolgt vorzugsweise im Dreiecksverband. Der Pflanzabstand soll etwa 1 - 1,5 m betragen. Dabei sind 5% als Großbaum (jeder 20. Baum) sowie 10% (jeder 10. Baum) als mittelgroßer oder Kleinbaum zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölze der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Es ist autochthones Pflanzmaterial der Herkunftsregion Alpenvorland zu verwenden.

Pflanzliste:

Bäume erster Ordnung (Großbäume):

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität: H 2xv, mB

Bäume zweiter Ordnung (mittelgroße Bäume):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
----------------	---	------------

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“
Markt Wurmannsquick
Satzung vom 10.06.2021

Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche

Bäume dritter Ordnung (Kleinbäume):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere

Mindestpflanzqualität: Hei 2xv, oB 100-150 cm

Einheimische Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Echte Felsenbirne
Corylus avellana	-	Gewöhnliche Hasel
Cornus mas	-	Gewöhnliche Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix aurita	-	Öhrchen-Weide

Mindestpflanzqualität: vStr, oB. 60-100

11.2.3 Pflanzung entlang der Erschließungsstraße

Entlang der Stichstraße sind je Parzelle mind. 2 Großbäume der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumstandorte können innerhalb der Grünfläche verschoben werden. Es ist autochthones Pflanzmaterial der Herkunftsregion Alpenvorland zu verwenden.

Pflanzliste:

Bäume erster Ordnung (Großbäume):

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität: H 2xv, mB

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“
Markt Wurmansquick
Satzung vom 10.06.2021

11.2.4 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung mit Rankgewächsen oder Spalierbäumen zur Einbindung sind erwünscht. Hierzu eignen sich folgende standortgerechte Arten:

Heimisch:

Clematis vitalba	-	Gewöhnliche Waldrebe
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Humulus lupulus	-	Echter Hopfen
Kletterrosen		

Nicht heimisch:

Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Parthenocissus		
Quincefolia	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Chinesischer Blauregen

11.3 Zu Pflanzungen allgemein

11.3.1 Sicherung von Bäumen und Vegetationsflächen

Grundsätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen.

Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18920 erfolgen.

11.3.2 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote gelten, soweit im Zustimmungsbereich von Leitungen und Straßen dem nichts entgegensteht.

11.4 Ausgleich

11.4.1 Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan

Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) beläuft sich auf 3.495 m².

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird aufgrund des Ausgleichsbedarfs folgende Ausgleichsfläche extern zugeordnet:

Fl.-Nr. 1411 (T), Gemarkung Martinskirchen, Gemeinde Wurmansquick, 3.495 m²

11.4.2 Meldung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch den Markt Wurmansquick an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“
Markt Wurmansquick
Satzung vom 10.06.2021

11.5 Zeitliche Vorgaben

11.5.1 Grünordnerische Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden. D.h., dass die Herstellung der Grünflächen und sämtliche Pflanzarbeiten des öffentlichen Raumes im Zuge der Erschließungsplanung umzusetzen sind. Auf den Privatgrundstücken sind Eingrünung und Freiflächengestaltung bis spätestens auf die Baufertigstellung folgende Vegetationsperiode fertigzustellen.

Vorhabenträger sind die Eingriffsverursacher bzw. der Markt Wurmansquick.

11.5.2 Ausgleichsflächen

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes muss die Anlage der Flächen für den Ausgleich zumindest begonnen worden sein.

Sie sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

Der Nachweis über die sach- und fristgerechte Umsetzung der eingriffsrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG zu erbringen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form zu übermitteln.

12 ARTENSCHUTZ

Unzulässigkeit der Beseitigung bzw. des Rückschnitts von Gehölzen während der Vogel-schutzzeit vom 1. März bis 30. September gemäß §39 BNatSchG.

13 SCHUTZ VON WASSER UND BODEN

Es werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen zugelassen.

14 LÄRMSCHUTZ

14.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006 12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m ²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK	LEK, Tag	LEK, Nacht
GEE1: S _{EK} ~ 2.020 m ²	61	46
GEE2: S _{EK} ~ 1.785 m ²	62	47

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“
Markt Wurmansquick
Satzung vom 10.06.2021

S_{EK} :.....Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Für maßgebliche Immissionsorte im Süden des Gewerbegebiets auf Fl.Nr. 166/3 der Gemarkung Wurmansquick gelten tags wie auch nachts um jeweils 10 dB(A) erhöhte Zusatzkontingente.

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt gemäß der DIN 45691:2006 12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert $LIK = IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

14.2 Prüfung auf Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren

Bei Bauanträgen für ausnahmsweise zulässige Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke inner- und außerhalb des Plangebiets nach sich zu ziehen. Die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (z. B. Grundrissorientierung, Baukörpereigenabschirmung durch geeignete Gebäudestellung, Situierung von Außenwandöffnungen von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in einzelnen Fassaden) sind im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren qualifiziert zu ermitteln und festzulegen.

15 EMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Von der Landwirtschaft potentiell ausgehende Emissionen sowie durch die Bewirtschaftung der umgebenden Flächen hervorgerufene, jahreszeitlich bedingte Geruchsbeeinträchtigungen sind hinzunehmen.

16 BAUMFALLGRENZE

Eine Baumfallgrenze ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und daher als Empfehlung zu betrachten. Die Baumfallgrenze wird daher in der Planzeichnung als Hinweis aufgenommen. Die Grenze bezieht sich auf die im Norden und Süden des Geltungsbereichs anschließenden

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“
Markt Wurmanssquick
Satzung vom 10.06.2021

Baumhecken und wird mit 30 m bemessen. Innerhalb der Grenzen besteht eine erhöhte Gefahr durch Baumwurf, herabfallende Äste und Kronenteile. Bei der Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen innerhalb der Baumfallgrenzen ist dieses Risiko von den Bauwerbern selbst zu tragen. Es wird empfohlen, die Dachkonstruktionen durch eine angemessene Statik gegen den Baumfall zu sichern, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind so zu konstruieren, und ihre Bauteile so zu dimensionieren, dass sich im Gebäude aufhaltende Personen bei einem Baumwurf ausreichend geschützt sind.

17 ZUGÄNGLICHKEIT ZU NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können beim Markt Wurmanssquick zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).