



FESTSETZUNGEN - PLANRECHTLICH

- Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen in Straßenverkehrsfläche
- Pflanzfläche für Einzelbäume (standortgebunden)
Eine lagereignis Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl um bis zu 5 m ist zulässig
- Baum (Bestand, zu erhalten)
- Sichtschutzhecke
- Lockere Randbegrenzung
- Schutzpflanzung (siehe Grünordnung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung
- Baugrenze
Vordächer sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtdreieck
- Gemeindegrenze
- Von Bestuhung freizuhalten Bereich: Aussehbereich gem. Art. 23 Abs. 1 BayStVG für bauliche Anlagen bis 20m - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnkante
- GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO (Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 können zugelassen werden)

- SO** Sondergebiet mit Emissionsbeschränkung § 11 Abs. 2 BauNVO zum Zwecke der Erreichung von Einzelhandelsbetrieben mit folgenden Verkaufsflächen:
- Im SO 1:
- Supermarkt (Vollsortiment) max. 2.500 m² (*)
 - Discount max. 1.200 m² (*)
 - Drogeriemarkt max. 1.000 m²
 - Textilwaren max. 500 m²
 - Schuh max. 500 m²
 - Sonstige Sortimente max. 500 m² in mind. 3 Einzelhandelsgeschäften
- Im SO 3: Sondergebiet, § 11 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe (Discount) max. 1000 m² (Verkaufsfläche)
Gastronomiebereich max. 150 m² (Gastronomiefläche)

Nutzungsschablonen:

Nutzung	max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
GE 9 (3)	19,0	12,3
GE 9 (1)	8,5	1,0
GE 9 (2)	8,5	1,0
GE 9 (4)	12,3	1,0
GE 10	12,3	1,0
GE 7	7,0	1,0
GE 8	8,5	1,0
GE 1	11,0	1,0
GE 2/3	11,0	1,0
GE 4	11,0	1,0
GE 5	11,0	1,0
GE 6	10,0	1,0
GE 7	7,0	1,0
GE 8	8,5	1,0
GE 9	11,0	1,0
GE 10	12,3	1,0
GE 11	7,0	1,0
GE 12	7,0	1,0
GE 13	7,0	1,0
GE 14	7,0	1,0
GE 15	7,0	1,0

SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Einfriedigungen sind im Allgemeinen als Maschendrahtzaun und dahinter gepflanzte Hecken auszuführen. Tore sind in Metall auszuführen. In Ausnahmefällen sind verputzte Mauern zulässig.
- Grünordnung:
 - Neben dem in Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen sind folgende Festsetzungen zu beachten:
 - Allgemeines:** Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planarischen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erteilung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachplanungen haben den Planqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind standortbunne Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Plan). Der Pflanzbestand der Heckerpflanzen beträgt 1,5x1,50 m. Mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mind. 5 versch. Straucharten aus der untenstehenden Pflanzliste sollen gepflanzt werden. Auf den Freiflächen ist eine Landschaftserneuerung anzustreben oder eine Pflanzung mit Bodendeckerpflanzen vorzunehmen.
 - Pflanzqualitäten:**
 - Bäume: Hochstamm, 3xv mind. STU 12-14 cm
 - Bäume in fälligen Pflanzungen: v. Heider, 100 - 150 cm
 - Straucher: v. Str., mind. 3 - 5 Treibe, 60 - 100 cm
 - Zu verwendende Gehölze:**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus coccinea	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus columba	Baum-Hasel
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Hedera helix	Waldrebe		
 - Straucher:**

Cornus sanguinea	Hortensie	Cornus avellana	Hasel
Eucalyptus angustata	Pflanzrose	Lonicera xylosteum	Haselnuss
Ligularia vulgaris	Ligularie	Prunus spinosa	
Rosa carolina	Hund-Rose	Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Hainbuche	Viburnum lantana	Wolffs Schneeball
 - Baldriehölzer:**

Cotoneaster congestus	Zwergmispel	Daucis gracilis	Dauke
Eleagnus parsoniana	Silberdorn	Lonicera xilla 'Majorette'	Blauchimweide/Magrin
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie	Polestella fulvoca	Fingerringel
Rosa 'Santini'	Sanddornrose	Spiraea japonica	Spiräe
Spirea 'Hortensia'	Niedere Kranzrose	Symphoricarpos cheukii	Purpurnerbeere
- Freiweisende Hecke/Schutzpflanzung:** 2-3 Reihe Hecke/Pflanzung im Dreiecksverband. An den Einfahrten sind die im Plan festgelegten Hecke bzw. Schutzpflanzungen diagonal einzurichten. Verwendung von Arten der Pflanzliste.
- Ersatzbaumpflanzung:** Bestehende Baumpflanzungen ersetzen pro Baum 5 Strauchpflanzungen.
- Baumschutz:** Vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher sind vor negativen Einwirkungen (Abgrabungen, Oberbodenverschmutzung und Anfahrtschäden) durch geeignete Maßnahmen unter fachkundiger Aufsicht zu schützen und die gängigen Normen (DIN Baumpflege, DIN 19520) zu befolgen. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen. Ist der Schutz aufgrund technischer Gegebenheiten nicht möglich sind die Pflanzungen durch zwei Ersatzpflanzungen in Qualität der Neupflanzungen zu ersetzen.
- Zierhecken:** Bei zusätzlichen Pflanzungen zu Repräsentations- und Ziwecken können eingebaute Blütensträucher (z.B. Strauchrosen, Deutzien, Kolkwitzien usw.) verwendet werden.
- Unzulässige Pflanzarten:** Landschaftsfremde, hochstammige Bäume mit bizarren Wuchsförmern oder auffälliger Laub- und Nadelwirkung wie Edelkastanien oder Eddelkastanien, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hangformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
- Sichtdreiecke:** Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Pflanzungen, gelagerte Gegenstände eine Höhe von 80cm nicht überschreiten.
- Grenzabstände:** Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m (Bäume) zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Bei Strauchpflanzungen sind Grenzabstände von 2,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Bäume dürfen nur in einem Abstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand der Auffahrt zur Bundesstraße gepflanzt werden. Der Sicherheitsraum gemäß StVO § 9 ist von Bäumen freizuhalten.

Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Strom-, Wasser- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unterirdisch (1) zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgelegten Baumstände zu planen und zu verlegen. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beidseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Messblech über Baumstämmen und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Fernwärme und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VEB4) und die darauf aufbauenden VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie vom Energieversorger.

Flächenmaßnahmen
Gehölzflächemaßnahmen sind durch qualifiziertes Personal auszuführen. Kappungsschnitte sind nicht zulässig.

Freiflächenbegrünung
Zusammen mit den Untertiteln Begrünungsmaßnahmen sind im Inneren der Gewerbeflächen Festsetzungen des Bebauungsplans im Freiflächenbegrünungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen und die Oberflächenabfuhr darstellt. Die Planunterlagen sind von qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grundrissmännern anzufertigen.

2.2 Grünordnung im GE und SO:
Neben dem in Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen sind im Inneren der Gewerbeflächen folgende Festsetzungen zu beachten:

- Parkplätze und Lagerflächen sind mit einem Mindestmaß von großkrönigen Bäumen landschaftlich einzuordnen. Auf je 300 qm dieser Flächen muss mindestens 1 Baum entfallen.

- Für die Baumpflanzungen kommen insbesondere in Betracht:
- | | |
|--------------------------------|--|
| Stieleiche (Quercus robur) | Buche (Fagus sylvatica) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Weidenrösche (Cornus cordata) |
| Esche (Fraxinus excelsior) | Vogelkirsche (Prunus avium) |
| Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) |
| Sandbirke (Betula pendula) | Ahorn (Acer glabrum und A. incense) |
| Weiden (Salix alba, S. caprea) | Erlen (Alnus glutinosa und A. incense) |

- Die sonstigen im Plan festgelegten Bepflanzungen sollen vorwiegend aus den Baumarten der Liste 1 sowie aus folgenden Straucharten bestehen:
- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Liste 2: Sträucher | Hainbuche (Cornus avellana) |
| Hasel (Corylus avellana) | Hortensie (Corylus sanguinea) |
| Waldrebe (Lonicera xylosteum) | Waldrebe (Lonicera xylosteum) |
| Waldrebe (Lonicera xylosteum) | Waldrebe (Lonicera xylosteum) |
| Waldrebe (Lonicera xylosteum) | Waldrebe (Lonicera xylosteum) |
| Waldrebe (Lonicera xylosteum) | Waldrebe (Lonicera xylosteum) |
| Waldrebe (Lonicera xylosteum) | Waldrebe (Lonicera xylosteum) |
| Waldrebe (Lonicera xylosteum) | Waldrebe (Lonicera xylosteum) |
| Waldrebe (Lonicera xylosteum) | Waldrebe (Lonicera xylosteum) |
| Waldrebe (Lonicera xylosteum) | Waldrebe (Lonicera xylosteum) |

Die Pflanzungen bei zusammenhängenden Pflanzungen betragen mindestens:
Bäume: Stü 14-16
Straucher: 2x 60-100

- Die Bepflanzung hat spätestens in der auf der Baufertigstellung folgende Planperiode zu erfolgen und ist fachgerecht zu pflegen.
- An den Einfahrten sind die im Plan festgelegten Hecke bzw. Schutzpflanzungen diagonal einzurichten.

Die Bepflanzung ist so anzuordnen, dass sich möglichst zusammenhängende Trennzonen zwischen intensiv genutzten Gewerbeflächen ergeben. An den Grenzen jeweils benachbarter Anlagen ist ein jeweils 5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Bäume dürfen nicht mit ihren Kronen die Grenzen überragen. Schutzpflanzungen sind in einer Breite von 3 m durch drei- bis zweireihige Strauchbepflanzung durchzuführen.

• Inhalt der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Pflanzungen, gelagerte Gegenstände eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
Hier ist an der Stelle der Verwendung von Bodendeckern die Erntaus von Landschaftsfräsen (bzw. Schotterrasen) zulässig. Dieser ist extensiv zu pflegen (keine Düngung, Mahd max. 2-Jahr).

• Bei zusätzlichen Pflanzungen zu Repräsentations- und Ziwecken können eingebaute Blütensträucher (z.B. Strauchrosen, Deutzien, Kolkwitzien usw.) verwendet werden. Landschaftsfremde, säulen- und hängelförmige, blauäugige, buntblaubige und exotische Züchtungen sind unzulässig.

• Dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan beizufügen, in dem insbesondere enthalten sein müssen:
- die Lage und Größe der Zufahrten, der Lagerflächen und der Stellplätze
- die Durchgrünung mit den vorgesehenen Arten, der Pflanzgröße und der Pflanzdichte sowie
- die Lage, Art und Höhe eventueller Einfriedigungen.
Die Außenanlagenpläne sind von dafür qualifizierten Planern auszubereiten.

- Vergleichsstellen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Es sind nur Betriebe mit geringen Schadstoffemissionen zulässig.
- Parkplätze im SO 1 + 3 sind mit sicherhaftem Belag (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasengrube, etc.) auszubilden.
- Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den Untergund einzuleiten.
- Schallschutz
- SO 1 und GE 15:

Kontingenzierung der Geräuschemissionen
Das ausgewiesene Sondergebiet SO 1 ist gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gemäß dem Gewerbegebiet GE 15. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je Grundfläche folgende richtungsbezogenen Emissionskontingente in Form immissionswirksamer Flächenbezogener Schalleistungspiegel nicht überschreiten:
In Schallemissionsrichtung nach Osten und Südosten (im Bebauungsplan Nr. 39 „Stadtberg West“ festgesetzte Muschgebiete) SO 1 und GE 15:
tagtäglich: L_{WA} = 65 dB(A)/m²
nachts: L_{WA} = 50 dB(A)/m²
In Schallemissionsrichtung nach Norden und Nordwesten (Mischgebiet südlich St.-Anna-Straße sowie im Bebauungsplan Nr. 26 „St.-Anna-Straße“ festgesetztes allgemeines Wohngebiet):
SO 1:
tagtäglich: L_{WA} = 58 dB(A)/m²
tagtäglich: L_{WA} = 43 dB(A)/m²
GE 15:
tagtäglich: L_{WA} = 59 dB(A)/m²
nachts: L_{WA} = 44 dB(A)/m²

Als emittierende Flächen gelten die gesamten vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen.
Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingenzfläche zuzuordnen ist, ist es auch nur das Emissionskontingent dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingenzflächen oder mehrere Teile von Kontingenzflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Emissionskontingente zu korrieren.
Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitlich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.
Wenn Anlagen oder Betriebe immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingenzflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstreifen oder öffentlich-rechtlichen Verkehr).

Bei der Überprüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Einzelgenehmigungsverfahren sind die nachfolgenden Regelungen, die auf der TA Lärm vom 26.08.1998 basieren, maßgebend.
Die Beschreibung der zulässigen Immissionskontingente je Betriebsgröße ist nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen.
Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.
Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Hergraben“ liegenden Nutzungen in Richtung Osten / Südosten sowie Norden / Nordwesten, in denen sich Fenster von Außenräumen befinden oder auf Grund von Planungsgerecht entstehen können, zu führen. Unschädlich ist der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsort LK des Betriebes dem am Immissionsort geltenden Immissionsortwert um mehr als 10 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsortwert um die Wert Immissionsortwert + 15 dB(A) (Relevanzgrenze). Innerhalb des Geltungsbereichs ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmersionen (Fenster von Außenräumen bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsortwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 1.1.3 TA Lärm eingehalten werden.

2.2 GE
In den Gewerbeblettflächen GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9, GE 10, GE 11, GE 12 und GE 14 sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, richtungsbezogenes Schalleistungspiegel L_{WA} nicht überschreitet.
Tabelle 1: Flächenbezogener Schalleistungspiegel der Teilflächen (ohne Pflanzflächen)
Für die Gewerbeblettfläche GE 1 lautet der Eintrag:
Immissionswirksames, richtungsbezogenes Schalleistungspiegel (kurz L_{WA}) tagtäglich: 60 dB(A) / 45 dB(A)

Teilfläche L_{WA} in dB(A) tagtäglich / nachts

GE 1	60 / 45
GE 2 / 3	60 / 45
GE 4	60 / 45
GE 5	60 / 45
GE 6	60 / 50
GE 7	60 / 45
GE 8	60 / 45
GE 9 (1-4)	60 / 45
GE 10	60 / 45
GE 11	60 / 45
GE 12	57 / 42
GE 14	59 / 44

7.3 SO 3
Hinsichtlich des Lärmzustands sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Last- und Fahrverkehr in der gesamten Lärm- und Zusatzleistung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsortswerte in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenwertkriterium die zulässigen Immissionsortswerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsortswerte beziehen sich auf die Tages- von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachts- von 22:00 bis 06:00 Uhr.

• Vor dem Hintergrund, der gewerbliche Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe sind die jeweiligen Immissionsortswerte nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten. Folgende Immissionsortswerte an dem maßgeblichen Immissionsort IP 5 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 sind durch den Betrieb innerhalb des Sondergebietes SO 3 auf der Flur-Nr. 1106/3 (TF), Gemarkung Neudtting einzuhalten:

Tabelle 1: Immissionsortswerte nach TA Lärm (Abschlag von 6 dB(A) wurde bereits berücksichtigt)

Immissionsort	Beschreibung	Immissionsortswert tags	Immissionsortswert nachts
IP 5	Flur-Nr. 1106/3 Gemarkung Neudtting	59 dB(A)	59 dB(A)

Gemäß Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet am Hergraben“ sind folgende Immissionsortswerte an dem maßgeblichen Immissionsort IP 5 innerhalb des Geltungsbereichs des Sondergebietes SO 3 auf der Flur-Nr. 1106/3 (TF), Gemarkung Neudtting einzuhalten:

Tabelle 2: Zulässige Immissionsrichtwertanteile (IRWA)

Immissionsort	Beschreibung	IRWA tags/nachts
IP 1	Fl-Nr. 1102, Gemarkung Neudtting	44,7/39,7 dB(A)
IP 2	Fl-Nr. 1075, Gemarkung Neudtting	43,5/38,5 dB(A)
IP 3	Fl-Nr. 1099, Gemarkung Neudtting	41,0/36,0 dB(A)
IP 4	Flur-Nr. 1027/10, Gemarkung Neudtting	39,0/34,0 dB(A)

Lärmerzeugende Anlagen müssen dem Stand der Lärmtechnik, Lärm- und Schwingungstechnik entsprechend entworfen, betrieben und gewartet werden.

Betriebszeiten:
Einzelhandelsbetrieb: werktags von 08:00 bis 20:00 Uhr
Gastronomiebereich: Montag - Donnerstag von 09:00 bis 24:00 Uhr
Freitag von 09:00 bis 03:00 Uhr
Sonn- u. Feiertag von 09:00 bis 02:30 Uhr

Netto-Verkaufsfläche: max. 1.012 m²
Netto-Gastronomiefläche: max. 108 m²
Anlieferungen mit Lkw (40 t) für den Lebensmittelmarkt dürfen nur zwischen 06:00 Uhr morgens bis 22:00 Uhr abends erfolgen. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist unzulässig.

Die zulässigen Schalleistungspiegel L_{WA} und Einzelwerte TE der gebäude-technischen Außenanlagen sind der Tabelle 4 des Berichts-Nr. 3191482 der ifB Eigenschick GmbH vom 14.11.2019 zu entnehmen und einzuhalten.

7.4 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusetzenden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Immissionsortswerte, richtungsbezogenen Schalleistungspiegel überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unauferfordert vorzulegen.

Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen, soweit für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schalleistungspiegel der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig möglichen Immissionsortswerten führen. Im GE 8 sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal (gem. § 8 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Immissionsortswerte nach der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, in den Aufenthaltsräumen nachweist. Bei Büros muss stattdessen nachgewiesen werden, dass in ihnen unter gleichen Voraussetzungen der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB (A) nicht überschreitet.

TEXTLICHE HINWEISE

8. Gewerbegebiet
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente in Form von immissionswirksamen richtungsbezogenen Schalleistungspiegeln durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen, Ziff. 7.1 genannten Immissionsorte nach Osten / Südosten sowie Norden / Nordwesten zu führen. Nach Süden und Südwesten erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig möglichen Immissionsorten, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, gewöhnlichen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrünze
- Bestehende Gebäude
- Geplante Gebäude (vorgeschlagene Schemakörper)
- Abzudeckende Gebäude
- Bezugspunkt 375,75 m uNN (Einfahrt Landsluter Straße)
- Trafostation (Standortvorwahl)

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Stadtrat der Stadt Neudtting hat in der Sitzung vom 14.04.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet am Hergraben“ mit Deckblatt Nr. 7 gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis beteiligt.
- Die Stadt Neudtting hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet am Hergraben“ mit Deckblatt Nr. 7 gem. § 13 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Neudtting, den

Peter Haugeneder,
Erster Bürgermeister

Neudtting, den

Peter Haugeneder,
Erster Bürgermeister

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses vom ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet am Hergraben“ mit Deckblatt Nr. 7 in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Neudtting, den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 18
"GEWERBEGEBIET AM HERGRABEN"**

**7. ÄNDERUNG
Bescheinigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

STADT : NEUDTTING
LANDKREIS : ALTÖTTING
REG.-BEZIRK : OBERBAYERN

Fassung vom 14.07.2022,
geändert am 14.07.2022

BEARBEITUNG:
mitschen + gerstl
Architekten PartG mbH
Neudtting Str. 43 | 94052 Passau
T: +49 99 51 50 196 - 0
F: +49 99 51 50 196 - 20
info@mitschen-gerstl.de
www.mitschen-gerstl.de

