2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET MAMMINGERSCHWAIGEN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Textliche Festsetzungen

0.1. INDUSTRIEGEBIET

0.1.1. Art der Baulichen Nutzung (nach §9 BauNVO)

0.1.1.1 Zulässig sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

0.1.1.2 Im Industriegebiet sind unzulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken und Spielhallen)
- Müllverbrennungsanlagen
- Schlächtereien, Krematorien
- Biogasanlagen bzw. Industriebiogasanlagen
- Freiflächenphotovoltaikanlagen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

0.1.2. Baukörper und bauliche Gestaltung

0.1.2.1 Zur Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle Farbtöne, silber-metallische Oberflächen zugelassen, grelle Farbtöne sind unzulässig. Ausnahmsweise sind kleinere untergeordnete Flächen farbig zulässig. Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der "Corporate identity" erlaubt.

0.1.2.2 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidung, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen, die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig.

0.1.2.3 Es sind folgende Dachdeckungen zulässig:
- Ziegel, Beton oder Ton
- Alu- oder Zinkblechdeckung und vorpatiniertes Kupfer
- Begrünte und bekieste Flachdächer

0.1.2.4 Zulässige Dachformen:
- Flachdach
- Tonnendach
- Pultdach bzw. versetztes Pultdach, Zeltdach und Satteldach mit einer Dachneigung bis maximal 30°

Der höchste Punkt des Firstes darf die zulässige Wandhöhe um max. 3,00 m überragen.
Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig

0.1.2.5 Wandhöhe:
Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt (gemittelt). Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

- bei Pultdächern gilt die niedrigste Wandhöhe

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig

0.1.3 Örtliche Bauvorschrift

0.1.3.1 Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine max. Größe von 10,00 m² aufweisen (pro Baugrundstück). Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

0.1.3.2 Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.

0.1.3.3 Werbepylone über 10,50 m und Fahnenmasten über 10,50 m sind unzulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

0.1.4 Sichtdreiecke

0.1.4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. Es ist jedoch eine Anpflanzung von einzeln stehenden, hochstämmigen, in Sichthöhe unbelaubten Bäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m (gemessen von fertiger Pflanzstandortoberkante) zulässig.

0.1.5 Einfriedungen

0.1.5.1 Höhe d. Einfriedung: über natürlichem Gelände max. 3,00 m

0.1.5.2 Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in grüner oder grauer Farbe mit Hinterpflanzung.

0.1.5.3 Sockel / Mauern: unzulässig

0.1.6 Stellplätze

0.1.6.1 Für gewerbliche Nutzung gelten grundsätzlich die allgemeinen Richtzahlen der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978 (MABl. S. 181.) Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass die Beschäftigten auf dem firmeneigenen Gelände parken können. Es sind daher mindestens 80% der Gesamtbeschäftigtenzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
Zusätzlich ist ein ausreichender Warteraum für LKW's im Rahmen des so genannten „just in time" - Produktionsverfahren auf dem jeweiligen Werksgelände nachzuweisen.

0.2 GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSFLÄCHEN

0.2.1 Grünflächen öffentlich und privat
Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind autochthone Gehölze zu verwenden. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

0.2.2 Ausgleichsflächen
Für die Ausgleichsflächengestaltung ist eine Umweltbaubegleitung notwendig.

0.2.3 Magerrasen
Im Bereich der geplanten Magerrasenflächen ist der Oberboden in einer Höhe von 20-40 cm abzutragen und durch Mähgutübertragung ein Magerrasen zu entwickeln.

0.2.4 Einzelbäume
Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B. (Baumreihen, Alleen, Multifunktionsstreifen)

0.2.5 Gehölzpflanzung
Die Gehölzpflanzungen im Bereich der Staatsstraße 2074 sowie zur umgebenden Landschaft sollen als geschlossene, mehrreihige Hecken mit ausgeprägtem Saum ausgebildet werden. Es ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden:
Pflanzgröße:
Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3xv. o.B. STU min. 8-10 (Quercus spec. m.B.)
Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100

0.2.6 Extensives Grünland
kräuterreiche Wieseneinsaat mit autochthonem Saatgut, extensive Pflege ohne Düngung.

0.2.7 Magerwiese:
Ausbildung mit kiesigem, nährstoffarmem Material mit kräuterreicher Magerwieseneinsaat (Heudrusch von geeigneten Flächen aus der Umgebung oder autochthones Saaatgut), extensive Pflege ohne Düngung.

0.2.8 Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix eleagnos	Lavendelweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilita cordata	Winterlinde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Myricaria germanica	Deutsche Tamariske
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

0.2.9 Dachbegrünung
Die Dachbegrünung von Flachdächern und geneigten Dächern kann zu 25 % als Grünfläche angerechnet werden.

0.2.10 Stellplatzbegrünung
Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen

0.2.11 Freiflächengestaltungsplan
Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, mindestens im M. 1:200, einzureichen.

0.2.12 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die Gehölzpflanzungen sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

0.2.13 Beläge

Beläge öffentlich
Die zum Parken genutzten Abschnitte des Multifunktionsstreifens und die öffentlichen Parkplätze sind mit Rasenpflaster oder als Schotterrasen auszubilden, so weit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

Beläge privat
Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden (z. B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, versickerungsfähiges Pflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

0.3 IMMISSIONSSCHUTZ (Schallschutz)

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der 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 gemäß 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 L_{EK} [dB(A) je m²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GI 1a (S_{EK} +~ 44.760 m²)	65	50
GI 1b (S_{EK} +~ 42.815 m²)	64	49
GI 1a (S_{EK} +~ 29.310 m²)	69	54
GI 1a (S_{EK} +~ 49.530 m²)	69	54
GI 1a (S_{EK} +~ 35.155 m²)	68	53

SEK: Emissionsbezugsfläche = Baugrenze

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach 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.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebietes.

Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"
Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern wird ausgeschlossen.

0.3.1 Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter bebaubarer Grundstücksfläche die noch im Plan festzusetzenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Dieser Wert soll in einem gesonderten Gutachten ermittelt werden. Die Einhaltung dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der zuständigen Immissionsschutzbehörde möglich.
Die Berechnung der Orientierungswertanteile erfolgt nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes. Die Rechenvorschriften der VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" sind zu beachten.

Textliche Hinweise

A NATURSCHUTZ

Die Mähgutübertragungen durch den Landschaftspflegeverband werden auf den Bereich der beiden neugeschaffenen Seigen und auf die „Bahn-Ökokontoflächen" beschränkt.
Eine Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit der Feldvögel vom 16. Juni bis 14. Februar möglich. Ggf. sind entsprechende Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

2.1 (GI) Industriegebiet nach § 9 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung — 2 max. Wandhöhe in m
3 GRZ Grundflächenzahl — 4 GFZ Geschossflächenzahl
5 Emissionskontingente L_{EK} in dB (A) je m²

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich (überörtlich/örtlich)
5.2 Fuß- und Radweg
5.3 Multifunktionsstreifen

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche
6.2 private Grünfläche
6.3 Straßenbegleitgrün (bestehend)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Planung
7.1.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7.1.2 Magerwiese/Gehölzsaume
7.1.3 Extensives Grünland
7.1.4 Streuobstwiese
7.1.5 Modellierung mit Gehölzbepflanzung
7.1.6 zu pflanzender Einzelbaum

7.2 Bestand
7.2.1 Magerwiese/Gehölzsaume
7.2.2 Feldgehölz
7.2.3 zu erhaltender Streuobstbaum

PLANLICHE HINWEISE

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Sichtflächen (keine Bepflanzung höher als 80 cm zulässig)
8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

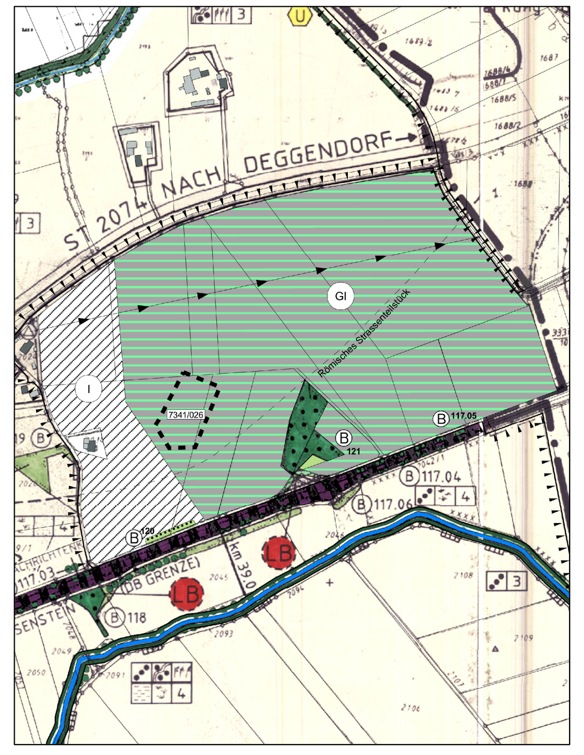
9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

9.1 Biotopfläche mit Nummer
9.2 343 Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)

10. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

10.1 2033 Flurstücksnummer
10.2 Flurstücksgrenze
10.3 bestehende Bebauung
10.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Teilaufhebungsplans vom 25.07.2023

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET MAMMINGERSCHWAIGEN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

TEILAUFHEBUNGSPLAN
STAND 25.07.2023

N

GEMEINDE: MAMMING
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANVERFASSER:

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 04.12.2018 P1020