

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 bis 4 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO - großflächiger Einzelhandel + Bank + Parken

Das Sondergebiet dient der Umbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortiments im Erdgeschoss. Desweiteren wird vom 1. Obergeschoss bis zum 3. Obergeschoss zur Öttinger Straße hin ein Dienstleistungsbetrieb in Form einer Bank mit Übergang im 1. Obergeschoss zum bestehenden Bankgebäude geschaffen. Auf der rückwärtigen Seite wird ein Parkdeck mit Überdachung und Zufahrt ab der 1. Obergeschoss vor der Öttinger Straße errichtet.

1.2 Zulässige Flächen

Die sortiment- und nutzungspezifischen Verkaufsflächen (VK) bzw. Nutzflächen (NF) werden wie folgt festgesetzt und dürfen folgende Grenzwerte nicht überschreiten:

Sortiment / Nutzungsart	Warenssegment	Verkaufs- / Nutzfläche
Lebensmittelvollsortiment	Lebensmittel / Getränke incl. Backshop / Cafe / Imbiss	max. 1.200,00 m² VK
Konzessionäre	Bank	max. 1.410,00 m² NF
Konzessionäre (Bestand)	Bank (Bestand)	max. 1.075,00 m² NF
GESAMT		max. 3.685,00 m²

1.3 Verkaufsfläche / Nutzfläche

Die zulässige Gesamtverkaufs- / nutzfläche des Sondergebietes beträgt maximal 3.685,00 m². Eine Überschreitung dieser Gesamtfläche ist unzulässig. Für die Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche ist die Summe sämtlicher Sortimente einschließlich der Konzessionäre maßgebend.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
SO	max. 0,16	max. 1,10

2.2 Zahl der Geschosse

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für max. 4 Geschosse zur Öttinger Straße sowie 3 Geschosse für den rückwärtigen Bereich.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Betriebs-/Geschäftsgebäude sowie sonstige bauliche Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Lebenmittel ab FOK Erdgeschoss max. 6,10 m.

Bank Gebäude ab FOK Erdgeschoss max. 16,50 m.

Parkdeck ab FOK Erdgeschoss max. 11,50 m.

2.3.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die FOK-Erdgeschoss des Gebäudes und seiner baulichen Anlagen wird auf das Niveau +16,20 m üNN festgelegt. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m über dieses Niveau ist zulässig.

2.3.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung des Bestandes läuft entlang der Öttinger Straße.

3. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

3.1 Betriebs-/Geschäftsgebäude sowie sonstige bauliche Anlagen

Dachform: Flachdach (FD) auch höhenversetzt
 Dachneigung: bis max. 3%
 Dachdeckung: alle harten Deckungen; Foliendach und extensive Dachbegrünung
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 2,50m
 Dachaufbauten: Überdachungen / Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 5,00m zulässig
 zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen, ansonsten unzulässig; aufgesetzte Modulkonstruktionen für Solarthermie/Photovoltaik sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

3.2 Bestehendes Bankgebäude

Die Abmessung sowie Dachform und Firstrichtung bleibt unverändert.

3.3 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzung für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der möglichen Grundfläche für zulässig erklärt. Im Bereich des vorgeschlagenen Gebäudes ist ein Abstand von min. 2,00 m zum Dachrand einzuhalten.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die für die Verengung des Sondergebietes notwendige Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen mit max. 20 m² und einer Höhe von max. 2,50 m für zulässig erklärt. Zu errichtende Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan zugeordneten Flächen respektive dem 2-geschossigen Parkdeck anzuordnen.

3.5 Private Verkehrsflächen

Die Verbleibende Errichtung des Sondergebietes hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein-/Ausfahrten zu erfolgen.

3.6 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Artikel 6 Abs. 5 Satz 2 der BayBO für Gewerbe- und Industriegebiete.

3.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die sich nach Süden, Osten und Norden hin orientieren. Freistehende Werbeanlagen in Form von Parkplatz-Zufahrtsschildern (Stelen) sind mit einer Höhe bis maximal 3,50 m zulässig. Werbeflyer und Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10,00 m zulässig. Die Höhen von Parkplatz-Zufahrtsschildern sowie Werbeflyern und Fahnenmasten sind ab fertigen Gelände zu messen. Freistehende Werbeflyer sind zulässig, jedoch genehmigungsabhängig und mit dem Baumstamm abzustimmen.

3.8 Leuchtmittel im Außenbereich

Die Verwendung luftbedingender Leuchtmittel zum Schutze der Insekten wird vorgeschrieben.

3.9 Errichtungen

Art und Ausführung: Metallzaun/Industriegitterzaun/Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune sind nicht zulässig. Zur Flurnummer 59/6 ist eine Einfriedung hinsichtlich des Schallschutzes mit einer Zaunhöhe von min. 2,00 m bis max. 2,50 m festigen Gelände beschränkt zulässig. Zur Flurnummer 59/10, Ecke 59/3 hin ist eine Zaunhöhe von min. 1,20 m als Absturzsicherung ab fertigen Gelände zulässig.

3.10 Fassadengestaltung

Die baulichen Anlagen sind in einfarbigen gedeckten Farben zu gestalten.

4. GESTALTUNG DES GELÄNDES

4.1 Abgrabungen/Aufschüttungen

Abgrabungen/Aufschüttungen sind der Baumaßnahme entsprechend zulässig.

4.2 Stützmauern

Stützmauern im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentreppe/Stellplätze, etc.), sind entsprechend der jeweiligen Baumaßnahme ab fertigen Gelände zulässig. Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrenzen sind im Bezug auf die Fahrstraßen und Stellplätze zulässig. Entsprechend der Baumaßnahme sind Hangverminderungen zulässig. Weitere Geländeunterbiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Die Geländehöhe in ihrer Wirkung auf maßgebliche Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern und Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück zu fassen und gesammelt in den Reschachbach einzuleiten. Der Drosselabfluss wird vom Ingenieurbüro "ing Altötting GmbH" berechnet und ist hierfür maßgebend. Auf dem Grundstück ist das dafür notwendige Rückhaltevolumen zu schaffen.

4.4 Schallschutz

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12 im Planungsgebiet wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Gebäude in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente LEI 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 LeI [dB(A) je m²]	Westlich der B 588		Östlich der B 588	
Abstrahlrichtung bzw. Gebiet	Leq,Tag	Leq,Nacht	Leq,Tag	Leq,Nacht
SO 1: S str. - 1.680 m²	64	49	65	50
SO 2: S str. - 2.060 m²	59	44	60	45
SO 3: S str. - 1.120 m²	61	46	63	48

Sie: Emissionsbezugsfläche = Baugrenzen zuzüglich der privaten Verkehrsflächen

Passiver Schallschutz

Aufgrund der überhöhten Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Öttinger Straße (B 588) sind Büroräume und ähnliche Arbeitsräume von Neu- oder Ersatzbauten zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmenden automatischen Belüftungssystemen/Anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigen-geräuschpegel L_{eq,w} + 20 dB(A) nicht überschreiten und soll auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbeleuchtung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmchutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Der erforderliche Umfang dieser Schutzmaßnahmen ist im Bedarfsfall in den Einzelgenehmigungsverfahren zu ermitteln und festzulegen.

Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen. Welche bewerteten Luftschalldämmwerte L_w die Außenbauten einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen im Detail aufweisen müssen, ist im Zuge der Einzelgenehmigungsverfahren zu ermitteln und festzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

5. VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine Verschlammungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdrückfähige Deckschichten der Vorrang einzusetzen ist. Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Befestigung die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Es sind Porenpflaster, Rasengruppplaster, Sandtrogpflaster und vergleichbare Beläge über durchwurzelbarem Material zu verwenden.

6. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht anderweitig für Zwecke (inkl. Pflanzungen und Erhalt von bestehender Vegetation) genutzt/verfügt innerhalb des Planungsbereiches sind als Grünflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen oder Wiesenflächen zu gestalten. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Lärm- und Schutzmaßnahmen, Aufenthaltsbereiche und Erhaltung zulässig.

7. SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Flächen nach Planzeichen "Flächen zum Erhalt vorhandener Vegetation" sind vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist ihr Erhalt durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu sichern.

8. PFLANZMASSNAHMEN

8.1 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze

Bei Festsetzung nach Planzeichen "Einzelbaumpflanzung" sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen nach Artenliste 10.1 und 10.2 in den festgesetzten Mindestquantitäten. Dabei ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

8.2 Strauchpflanzungen zur Gliederung und Randeingrünung

In den Flächen "Flächen zum Erhalt vorhandener Vegetation" sind:

- bei Einschrieb "zweifelhafte Baum-Strauchhecke" eine Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Der Baumanteil ist nach Planzeichen "Einzelbaumpflanzung" zu pflanzen nach Artenliste 10.1 und 10.2 in den festgesetzten Mindestquantitäten. Sträucher sind in einer Dichte von 1 Pflanze je 3 m² zu pflanzen. Es sind Arten nach Artenliste 10.3 in der festgesetzten Mindestqualität zu verwenden.

- bei Einschrieb "Bodendecker" sind bodendeckende Sträucher nach Artenliste 10.5 in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen. Die Sträucher sind in einer Dichte von 4 Pflanzen je 1 m² zu pflanzen.

- bei Einschrieb "Fassadeneingrünung" sind Kletterpflanzen nach Artenliste 10.4 in festgesetzter Mindestqualität zu pflanzen. Die Pflanzen sind in einer Dichte von je 1 Pflanze je 2 m² mit einem Pflanzabstand von 2,0 m zwischen den Pflanzen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch geeignete Rankegerüste zu unterstützen.

9. PFLANZ-/SAAT-/PFLEGEARBEITEN

9.1 Pflanz- und Saatarbeiten

Die Befestigung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenaufrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m durchzuführen. Pflanz- und Saatarbeiten werden in der nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch ausgeführt.

9.2 Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind. Die zu pflanzenden bodendeckenden Sträucher im Bereich der Sichtdreiecke sind durch regelmäßigen Schnitt auf eine maximale Höhe von 0,8 m zu beschränken.

10. ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten.

10.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstämme, 3 x v., mDB, 15-18, mit Straßenraumprofil.
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Betula pendula Sait-Birke
 Fraxinus excelsior Stiel-Eiche
 Quercus robur Winter-Linde
 Tilia cordata

10.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstämme, 3 x v., mDB, 14-16, mit Straßenraumprofil.
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Malus sylvestris Holz-Äpfel
 Verticillium Vogel-Kirsche
 Prunus avium Kirsch-Pflaume
 Prunus cerasifera Mehlsbeere
 Sorbus aria Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere

10.3 Sträucher

vStr., mind. 4 Triebe, 60-100
 Berberis vulgaris Berberitze
 Buxus sempervirens Gewöhnlicher Buchsbaum
 Cornus alba Weißer Hartweil
 Cornus mas Korneleiche
 Cornus sanguinea Roter Hartweil
 Corylus avellana Haselnuss
 Euonymus europaeus Pfaffenblütchen
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Rosa canina Hund-Rose
 Rosa rugosa Kartoffel-Rose
 Salix caprea Salk-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Syringa vulgaris Flieder
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

10.4 Immergrüne Schling- und Kletterpflanzen

2 x v., mDB, mind. 2 Triebe
 Rosa Pauli Himalayan Musk Rambler Ramblerrose Paul's Himalayan Musk Rambler
 Hedera helix Efeu
 Parthenocissus tricuspidata Veitchii Wilder Wein "Veitchii"
 Akebia quinata Pflefenwinde
 Clematis vitalba Gemeine Waldrebe
 Polygnum (Fallopia) Auberti Knötench
 Clematis montana "Rubens" Anemomen Waldrebe
 Parthenocissus quinquefolia Selbstkletternde Jungferrebe
 Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Dreispitzige Jungferrebe
 Lonicera henryi Kleines Gelblblatt
 Aristochia duran Pflefenwinde

10.5 Bodenbedeckende Sträucher

mDB
 Hedera helix (in Sorten) Efeu
 Hypericum (in Sorten) Johanniskraut
 Pachyandra terminalis Dickmännchen
 Potentilla (in Sorten) Fingerkraut
 Vinca minor Kleines Immergrün
 Bodenbedeckendes z.B. Schneewittchen, "Aspen Rose", "Diamant", "Celina"

11. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan anzufertigen, um eine ausreichende und den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der gründerischen Festsetzungen sicherzustellen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel + Verwalt. + Parken

Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze EG: überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze 1.OG: überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze 2.OG: überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze 3.OG: überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze: überbaubare Grundstücksflächen für Zubehöranlagen (KFZ-Stellplätze mit Fahrstraßen sowie sonstige Nebenanlagen ohne Grundstückszufahrten gemäß § 12 BauNVO)

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

private Verkehrsflächen, Planung wasserundurchlässige Decke (Asphalt oder Pflastersteine)

Ein-/Ausfahrt
 Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht ab 0,80 m über der Fahrbahnebene durch nichts beeinträchtigt werden.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Einzelbaumpflanzungen

Fläche für Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung

Fläche zum Erhalt der vorhandenen Vegetation

Sonstige Planzeichen

Gepflantes Gebäude

ST Flächen für Stellplätze Planung mit Versiegelungsbeschränkung

ST Flächen für Stellplätze Bestand

Öffentlicher Geh- und Radweg (geänderter Bereich)

TEXTLICHE HINWEISE

1. BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarer Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhängen und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenschichten sind oberflächlich mit Gründung anzupflanzen. Maßnahmen zur Vermeidung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z.B. Ackerkratzdistel) sind z.B. durch Köpflmahd vor dem Abbläuen zu treffen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen behäfen werden.

2. NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBG einzuhalten:
 - 0,5 m für Gehölze niedriger als 2,0 m Wuchshöhe
 - 2,0 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe

3. DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Altötting bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

4. GRUNDWASSERSCHUTZ

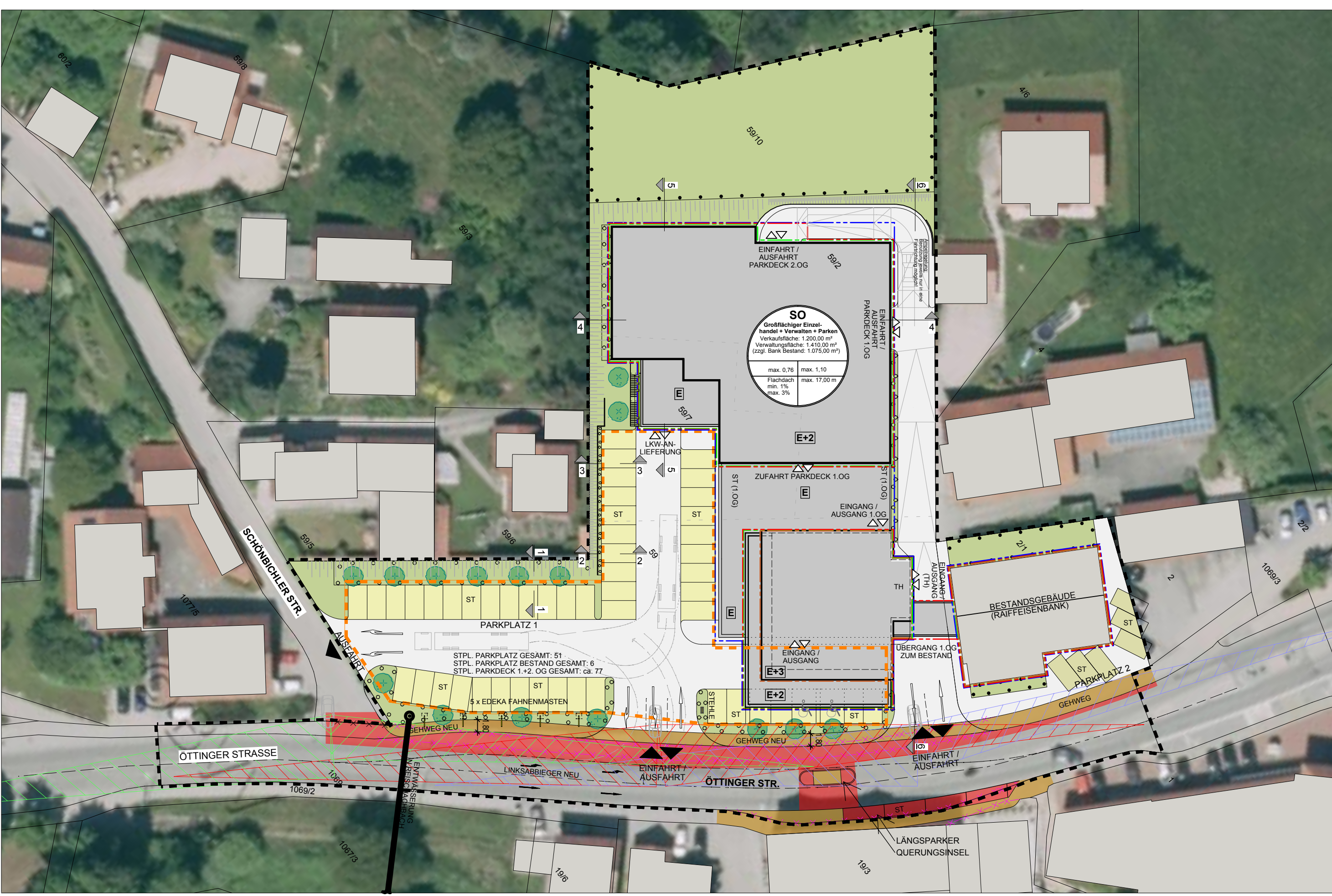
Sofort Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigeverfahren der Grundwasserbefreiungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wasserführende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

5. FUNDMUNITION

Es ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Planungsbereich im Zuge von Baumaßnahmen Fundmunition zum Vorschein kommt.

6. SCHALLSCHUTZ

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVordV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_w respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_w übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallschutzberechnungsverfahren (Ermittlung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsverlusten) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus dem vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethode der DIN 45691:2006-12 errechnen.



PLANLICHE HINWEISE

Flurstücksgrenzen

1234/5 Flurnummer

Nutzungsschablone

- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Grundflächenzahl
- 3 = Geschossflächenzahl
- 4 = Dachform / Dachneigung
- 5 = Wandhöhe / Firshöhe

Erdgeschoss

Erdgeschoss + 1 Geschoss

Erdgeschoss + 2 Geschosse

Erdgeschoss + 3 Geschosse

Schemaschnitt 1-1

M 1/250

Schemaschnitt 2-2

M 1/250

Schemaschnitt 3-3

M 1/250

Schemaschnitt 4-4

M 1/250

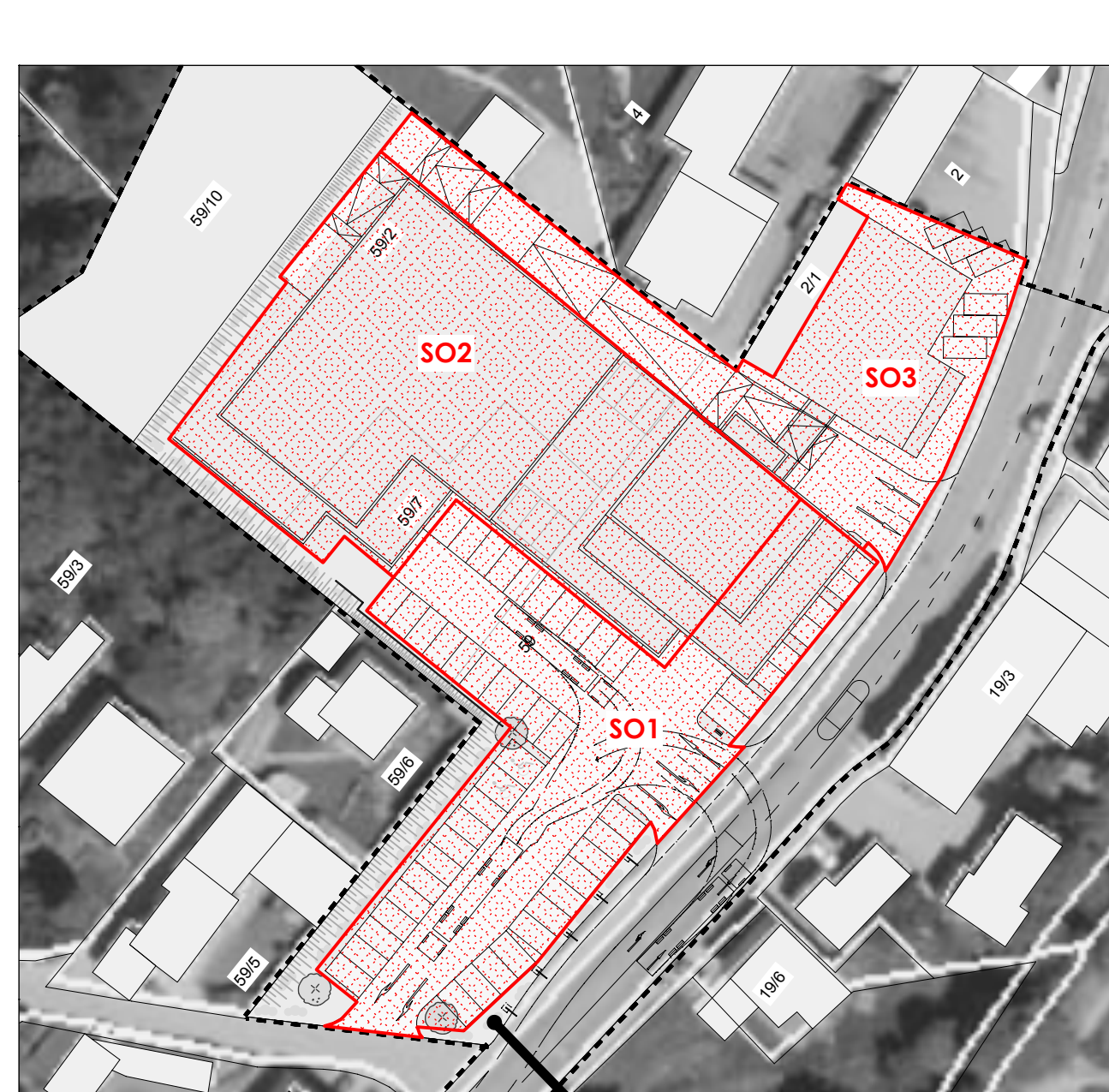
Schemaschnitt 5-5

M 1/250

Schemaschnitt 6-6

M 1/250

EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN



GRÜNORDNUNGSPLAN



VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Reischach hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Es ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Planungsbereich im Zuge von Baumaßnahmen Fundmunition zum Vorschein kommt.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes i.d.F. vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan / Grünordnungsplan i.d.F. vom wurde mit Beschluss vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

6. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 34, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reischach, den

Reischach, den

Reischach, den

Reischach, den

Reischach, den

Reischach, den

Reischach, den

Reischach, den

Reischach