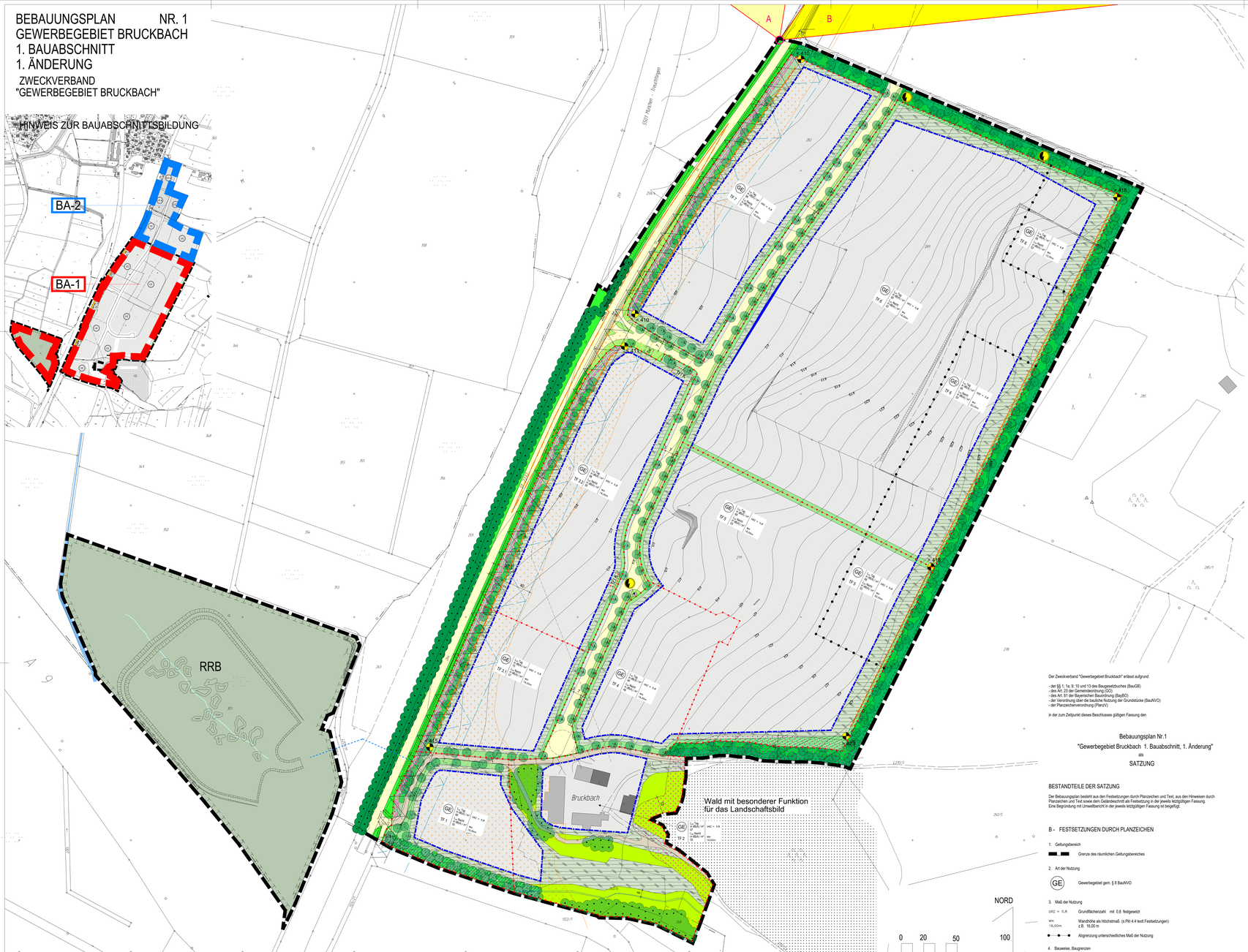
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
GEWERBEGEBIET BRUCKBACH
1. BAUABSCHNITT
1. ÄNDERUNG

ZWECKVERBAND
"GEWERBEGEBIET BRUCKBACH"

HINWEIS ZUR BAUABSCHNITTSBILDUNG



A.1-PLANZEICHNUNG

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Straßenraumgestaltung: Fahrbahn, Pflanz- / Parkstreifen, Gehweg

Anbauverbotszone
Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Lärmschutzanlagen und Bäume dürfen nur in einem Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.

Sichtdreiecken s.a. Festsetzungen durch Text Nr.11

6. Höhenverlauf

< 411 — < 415
Linearer Geländeverlauf
Höhenfestlegung - maximaler Höhenverlauf entlang der dargestellten Linie - nicht tiefer (>) bzw. höher (<) wie z.B. von 411 müNN bis 415 müNN – s.a. Festsetzung durch Text Nr. 4.1

7. Grünflächen

7.1 Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün

7.2 Öffentliche / private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.3 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und Gliederung des Baugebiets, von Einzelnutzung freizuhalten

7.4 Private Grünfläche zur Eingrünung der Baugrundstücke und inneren Durchgrünung

7.5 Private Grünfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen, privaten Verkehrsflächen und Lagerflächen

7.6 Sonstige private Grünfläche im Umgriff der vorhandenen Hofstelle

7.7 Bestehendes öffentliches Straßenbegleitgrün entlang Staatsstraße

7.8 Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen (schematische lagenscharfe Darstellung)

7.9 Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art

7.10 Anpflanzung von Einzelbäumen: ohne Festsetzung der Art

7.11 Anpflanzungen von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung

7.12 Öffentliche Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung / in Kombination mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Immissionsschutz

L_{W} Tag in dB(A) / m² 70
L_{W} Nacht in dB(A) / m² 53

Emissionskontingente Tag / Nacht in dB/A z.B. 70 dB/A / 53 dB/A s. Festsetzung durch Text Nr. 14

Abgrenzung von Teilflächen für Emissionskontingente

TF 2 Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 2

Bereiche mit festgelegtem Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ = 40 dB

9. Werbeanlagen

Fläche für einen Sammelstander gem. Festsetzung d. Text Nr. 12

10. Rechte

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche von Gehölz- und Strauchpflanzungen freizuhalten

C - HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

295/1 Flurstücksnummer

+15 Höhenschichtlinie

bestehende Böschung

Windeurif - Zone

geplante Böschungsbereiche

private Zuwegung

RRB Regenrückhaltebecken

Maßangabe in Metern

Regenwasserzuleitung

Richtungssektoren für Zusatzkontingente s. Festsetzung durch Text Nr. 14

vorgeschlagener Standort für eine Transformatorenstation

Baubeschränkungszone
Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Zone erfordert gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG die Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

D - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

1.1 Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Für das GE gilt:

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, mit Ausnahme der bereits bestehenden Betriebswohnungen auf der Teilfläche 2 (TF 2), im restlichen Gewerbegebiet ausgeschlossen.
Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten werden im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.
Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.
Der Warenverkauf (Direktvertrieb) von Hersteller zählt nicht zum Einzelhandel.

2. Baukörper
Fassadenmaterialien und -anstriche sind in hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.

3. Dächer

3.1 Dachform:
Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)

3.2 Dachneigung: bis max.15°

3.3 Dachdeckung:
Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden.
Stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig - dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

4. Höhenverlauf / Geländeveränderungen / Stützmauern / Böschungen und Wandhöhen

4.1 Für die gem. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6 gekennzeichneten linearen Geländeverläufe sind Maximalhöhen für Auffüllungen (+) bzw. Abgrabungen (>) festgelegt.
411 < 411 — > < 415 - die maximalen Höhen entlang der dargestellten Linie verlaufen linear von 411 müNN bis 415 müNN - d.h. Auffüllungen (+) sind an dieser Stelle nur bis zum gekennzeichneten Höhenverlauf zulässig - Zwischenhöhen sind zu interpolieren.

4.2 Geländeangleichungen:
Innerhalb eines zu den inneren Erschließungsstraßen parallel geführten Streifens von mindestens 3 m Breite sind die Baugrundstücke bis auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen bzw. abzugraben.

4.3 Stützmauern und Böschungen:
Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen - ihre Ansichthöhe wird auf max. 4 m beschränkt.
Stützmauern an der Ostgrenze des Baugebietes dürfen soweit *ihr Abstand zur* zeichnerisch festgesetzten Grundstücksgrenze nicht mehr wie 10 m beträgt eine Ansichthöhe von max. 8 m aufweisen. Hier kann entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen, im Abstand von 3 - 6 m zu diesen, die Ansichthöhe von max. 6 m, innerhalb einer Strecke von max. 30 m, auf die anzusetzen zugelassene Ansichthöhe von 4 m, subsessiv reduziert werden.
Stützmauern müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze und zueinander von mind. 3 m einhalten.
Böschungen dürfen max. 1 : 2 (50%- Breite) geneigt werden.

4.4 Wandhöhen:
Die Wandhöhe ist traufseitig von OK Rohfußboden des fertiggestellten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut zu messen. Betriebsnotwendige technische Anlagen ohne Aufenthaltsqualität (wie z.B. Silos, Behälter etc.) dürfen höhen bis 26 m aufweisen.

5. Wasserwirtschaft

5.1 Häusliches und gewerbliches Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Rohrbach anzuschließen.

5.2 Die zentralen Versicker- und Rückhaltearlagen sind nach den Regelwerken DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu bemessen und auszuführen.

5.3 In das zentrale Versicker- bzw. Rückhaltebecken darf nur Regenwasser eingeleitet werden, dass gem. Bewertung nach DWA - Merkblatt M 153 nicht behandlungsbedürftig ist oder nach den Anforderungen des M 153 behandelt wurde. Auf den Gewerbegrundstücken anfallendes, behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken aufteilt gem. M 153 vorzubehandeln. Im Zuge der Genehmigungsplanung sind die entsprechenden Nachweise gem. M 153 bezw.gem. DWA Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung für die zentralen Versicker- bzw. Rückhaltearlagen sind zu beachten.

6. Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen nach Planzeichen B 7.1
Die festgesetzten Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen, sowie mit Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten. Zusätzlich sind Strauch- und Bodendeckerpflanzungen zulässig.

6.2 Öffentliche / private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Planzeichen B 7.2
Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.
Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei

die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. zur Entwicklung einer
Allgras-/Krichtauberdfluer der natürlichen Sukzession zu überlassen (Mahd im mehrjährigen Rhythmus).
Die Errichtung von naturnahen Gräben und Mulden zur Rückhaltung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser ist zulässig. Eine Einfriedung, Errichtung baulicher Anlagen oder sonstige Nutzung ist nicht zulässig.
Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutzmittel zu verzichten.
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

6.3 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und Gliederung des Baugebietes nach Planzeichen B 7.3
Die festgesetzten Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen,
sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.
Entlang der Staatsstraße sind die Wiesenflächen extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. zur Entwicklung einer
Allgras-/Krichtauberdfluer der natürlichen Sukzession zu überlassen (Mahd im mehrjährigen Rhythmus).
Entlang der inneren Haupterschließungsstraße ist eine intensive Pflege als Rasenfläche zulässig.
Eine Einfriedungen der Grünfläche ist nicht zulässig.

6.4 Private Grünfläche zur Eingrünung der Baugrundstücke und inneren Durchgrünung nach Planzeichen B 7.4
Diese Flächen sind als Rasen-/Wiesen-Bodendeckerflächen, sowie mit mindestens 50% Baum- und Strauchpflanzung anzulegen (Artenauswahl: Pflanzliste und Pflanzqualität nach D.6.10).
sowie max. 50% Zierstäucher). Einfriedungen und Stützmauern innerhalb dieser Flächen sind zulässig.
Entlang der Erschließungsstraßen sind Zäune um 1,0m vom Fahrbahnrand, bzw. von Hinterkante Gehweg / Parkstreifen zurück zu setzen.
Ergänzend zu den zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen sind entlang der entstehenden Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Bauparzellen eibenfalls Grünstreifen mit Bepflanzung in einer Breite von beiderseits jeweils 3,00 m anzuordnen.
Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die für den Betrieb notwendigen Grundstückszufahrten.

6.5 Private Grünfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen, privaten Verkehrsflächen und Lagerflächen nach Planzeichen B 7.5
Innerhalb dieser Flächen sind befestigte Flächen im Rahmen der max. zulässigen GRZ zulässig.
Die verbleibende Fläche ist als Grünfläche gemäß D.6.4 zu gestalten.

6.6 Sonstige private Grünflächen im Umgriff der vorhandenen Hofstelle nach Planzeichen B 7.6
Diese Flächen sind entsprechend der bisherigen Nutzung zu erhalten. In geeigneten Bereichen ist eine land-/forstwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung zulässig.

6.7 Öffentliche Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung nach Planzeichen B 7.12
Die Regenrückhaltebecken sind entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis zu errichten, zu gestalten und zu pflegen. Soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind die Flächen im Umgriff des Regenrückhaltebeckens entsprechend den textlichen Festsetzungen zu D.6.2 (Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) zu gestalten und zu pflegen.

6.8 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art nach Planzeichen B 7.9

Artenauswahl:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior (Esche) - Gemeine Esche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata 'Greenspire' - Stadt-Linde

sowie klimaresistente Arten

Mindestpflanzqualität:
H, 4xv, StU 18-20 cm (in öffentlichen Grünflächen), bzw.
H, 4xv, StU 16-18 cm (in privaten Grünflächen)
Stockziehen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Innerhalb des Sichtbereichs an der Staatsstraße sind die Baumstandorte im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

6.9 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art nach Planzeichen B 7.10
Festgesetzte Baumarten
Artenauswahl gemäß Arteniste nach D.6.10

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm
Stockziehen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Innerhalb des Sichtbereichs an der Staatsstraße sind die Baumstandorte im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

6.10 Weitere Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken ohne zeichnerische Festsetzung
Einschränkbich der bereits zeichnerisch festgesetzten Bäume ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.
Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Baum je 10 Stellplätze zu gliedern.
Artenauswahl: Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm

6.11 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung nach Planzeichen B 7.11

Baumarten:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus minor (Feld-Ulme)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Straucharten:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Pflanzdichte: Bäume/deckend mindestens 1 Stück je 1,50 m2.
Gem. 3.3 Stücke einer Art zusammenzufassen.
Anteil an Bäumen ca. 5%
Mindestpflanzqualität Bäume: Hei, 2xv, 150-200 cm
Mindestpflanzqualität Sträucher: Str. 2xv, 60-100 cm

6.12 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

7. Freiflächengestaltungsplane
Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.

8. Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

9. Stellplätze
Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen.

10. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche
Der für den Eingriff des Gebietes erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den öffentlichen/privaten Grünflache mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Planzeichen B 7.2.
Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren

Naturschutzbehörde auf geeigneten Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen.
Die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken wird über einen Eintrag in das Grundbuch gesichert.

11. Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante erheben. Einzelwuchs dürfen dort gewährleistungs- und ansehnliche Bauten oder Stellplätze und Garagenstellen gelegen oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

12. Werbeanlagen
Innerhalb des durch Planzeichen Nr. 9 festgelegten Bereiches ist die Aufstellung eines Sammelstanders zur Anbringung von Hinweisschildern für die einzelnen Betriebe im Gewerbegebiet zulässig. Der Sammelständer darf eine Höhe von 8,0 m (gemessen vom Geländer) nicht überschreiten. Ausserhalb dieses Bereiches sind auf öffentlichen Flächen Werbeanlagen und Hinweisschilder unzulässig.
Innerhalb der privaten Baugrundstücke gilt :
Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude sind unzulässig.
Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlage darf 10% der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite, maximal 70 m² nicht überschreiten.
Blinkende oder unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Zu Werbezwecken eingesetzte Scheinwerfer- und Laserstrahlen - "sky - beamer" sind unzulässig. Fahnen sind mit einer max. Höhe von 6,0 m zulässig.
Je Baugrundstück / Betrieb darf max. ein Pylon mit einer max. Höhe von 4,0 m aufgestellt werden.

13. Genehmigungsfreistellung
Gem. Art. 58 BayBO Abs.1 Satz 2 werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

14. Immissionsschutz

Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente L_{EK} in Tabelle A einschließlich des jeweiligen Zusatzkontingentes $L_{EK,zus}$ in Tabelle B weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
Der Bezugspunkt ist in Tabelle B genannten Richtungssektoren hat die Koordinate x = 4468680,9 y = 5384617,1
Die Grad2zahl des Satzes von Ursprungszeiten am. Null Grad liegt im geographischen Norden.
Als Bezugsfläche ist die gesamte Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO heranzuziehen.

Tabelle A

GE Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF 1	68	50
TF 2	67	55
TF 3.1	70	57
TF 3.2	68	50
TF 4	64	48
TF 5	69	53
TF 6	65	53
TF 7	66	51

Tabelle B

GE Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²]	
	A 300°-9°	B 35°-84°
	$L_{EK,zus,tags/nachts}$	$L_{EK,zus,tags/nachts}$
TF 1 – 7	3	5

E - HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel an das Versorgungsnetz der eon angeschlossen.

3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

4. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

5. Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden, zu untersuchen und geeignete Maßnahmen festzulegen.

6. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-7-7435-0111 "Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung". Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. Gebäudeabstände zum Wald
Für Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, ist üblicherweise ein Abstand von 30 Metern zu vorhandenen Waldrändern einzuhalten. Im Bereich der Hofstelle Bruckbach erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen unter Reduzierung dieser Abstände. Voraussetzung hierfür ist die Erfüllung folgender Bestimmungen:

FI Nr. 2609, Gmk. Burgstall, Wald dort im Osten angrenzend (Verringerung des Abstandes auf 15 Meter):
- Erhalt des Waldrandes als Stufenschutzwald in seiner Substanz
- Entnahme der besonders gefährdenden Baumteile (weil ausladende Dürr- und Totäste, stark überhängende bzw. schräg stehende Stammteile und Einzelstämme, Stammfäulen)
- Zwei deutlich kleinere Waldblöcke entlang des Rankens oberhalb der südlichen Zufahrt zum Anwesen sind zu entnehmen (zählen nicht mehr zum Wald nach Art. 2 BayWaldG)

FI Nr. 279, Gmk. Burgstall, Wald dort im Süden angrenzend (Verringerung des Abstandes auf 25 Meter):
- Entnahme der besonders gefährdenden Baumteile (weil ausladende Dürr- und Totäste, stark überhängende bzw. schräg stehende Stammteile und Einzelstämme, Stammfäulen)
sowie einzelner besonders gefährdender und instabiler Bäume (z.B. Birke, instabile schwache Kiefer) im Rahmen der üblichen Verkehrssicherungspflicht

Die erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm durchzuführen

8. Geplante Werbeanlagen die auf die Autobahn ausgerichtet werden, sind der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg in Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

9. Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energequellen erfolgen.
Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen eingestreitt werden.
Auf die gesetzliche Pflicht zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf Nichtwohngebäuden gemäß Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

10. Immissionsschutz
Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte "i" in Richtungssektor "r" L_{Wi} durch L_{Wri} = $L_{EK,i}$ zu ersetzen ist.

Bei einem Nachweis über die Einhaltung des Emissionskontingentes ist dieser auch am nächstgelegenen Aufenthaltsraum der TF 2 zu führen.
Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gem. TA Lärm 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm 1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm 1998 um mind. 15 dB(A) unterschreitet.
Immissionsschutzbereiche müssen die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet eingehalten werden.
An den Büros kann nachts die immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.
Betriebsruhezeiten sind nicht zugelassen.

F - VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Zweckverband "Gewerbegebiet Bruckbach" hat in der Sitzung vom 15.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2023
hat in der Zeit vom 30.03.2023 bis 05.05.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2023
hat in der Zeit vom 30.03.2023 bis 05.05.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Der Zweckverband "Gewerbegebiet Bruckbach" hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 10.08.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.08.2023 als Satzung beschlossen.

Rohrbach / Wolnzach, den .....

Jens Machold
Verbandsvorsitzender

Siegel

7. Ausgefertigt

Rohrbach / Wolnzach, den .....

Jens Machold
Verbandsvorsitzender

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Zweckverband zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Rohrbach / Wolnzach, den .....

Jens Machold
Verbandsvorsitzender

Siegel

Dieser Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Bruckbach 1. Bauabschnitt, 1 Änderung" ersetzt den Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Bruckbach 1. Bauabschnitt" vollständig. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

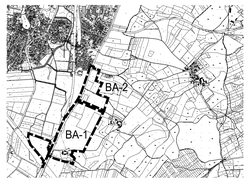
ZWECKVERBAND
"GEWERBEGEBIET BRUCKBACH"

LANDKREIS
PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
GEWERBEGEBIET BRUCKBACH
1. BAUABSCHNITT
1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 20.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Einzelhandelsgutachter
Hohenwarter Straße 124
92421 Schwandorf
Tel.: 09431 504620
Fax: 09431 504622
Mail ow@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 15.03.2023
GEÄNDERT, DEN 23.05.2023
DEN 10.08.2023

Proj. Nr. 8003.003