Rechtsgrundlagen

In Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen

- **§ Z Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, §10a des Baugesetzbuches (BauGB)** i.d.F der Bekanntmachung vom 01.10.2017
- **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** i.d.F der Bekanntmachung vom 01.08.2018
- **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- **die Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F der Bekanntmachung vom 13.05.2017
- **§ 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** i.d.F der Bekanntmachung vom 15.09.2017
- **Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)** i.d.F der Bekanntmachung vom 23.02.2011
- **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO)**
  i.d.F der Bekanntmachung der jeweiligen Gemeindeordnung gültigen Fassung
- **das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F der Bekanntmachung vom 18.06.2017

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der Baulichen Nutzung

Gegliedertes Mischgebiet

MI – Mischgebiet nach § 6 BauNVO, Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1, Parzellennummern 1-9

nach § 6 BauNVO, Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2-7, Parzellennummern 10 -11

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl §16 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO

Das Höchstwert der GRZ u. GFZ regelt die, im Baugebiet gültige, Nutzungsschablone.

2.2 Max. zul. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt:

Vollgeschosse = II, Parzellennummern 1-9

Vollgeschosse = III, Parzellennummern 10 -11

2.3 Max. zulässige Höhe der Gebäude § 18 ююі § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO

Jedem Bauantrag ist ein Geländeniveellement beizulegen.

Parzellennummern 1-9
Die max. Höhe zwischen First u. Oberkante des natürlichen Geländes wird auf 10,20 m festgelegt.
Dies gilt nicht für Satteldächer, bei der Anordnung der Geschosse E+O.
Zur Berechnung der Max. Höhe siehe unter Hinweise Punkt 10.3.

Parzellennummern 10 -11
Die höchstzulässige Gebäudehöhe (First) beträgt **12,00 m**. Als Maßstab zur Messung der Höhe, wird die Oberkante der nördlichen Grundstücksgrenzen sind Drähtzäune aus Kunststoff ummantelt. Maschendraht mit einer maximaler Höhe von 1,25 m zulässig.
Mauern, Stacheldraht, Schlechtzäune sind nicht erlaubt.

8.0 Grünordnung; Freiflächen

8.1 Oberflächenbefestigung von Grenzbauten, Stellplätzen und Wegen

Parzellennummern 1-9

Stellplätze und Wege sind mit Rasenfugenpflaster aller Art oder versickerungsfähigen wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen.
Die Gestaltung ist über einen Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.

Parzellennummern 10 - 11
Stellplätze und mit Rasenfugenpflaster aller Art oder versickerungsfähigen wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen. Wege und Arbeitsflächen sind nach den einschlägigen Vorschriften zur Oberflächenwasserableitung den jeweiligen Betriebes zu befestigen.

8.2 Grünflächen

Der "integrierte Grünordnungsplan" sowie die spezielle Artenschutzprüfung (saP), Pkt. 8.3 - 8.6, Teil D, ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls rechtsverbindlich.
Unbebaute Flächen der Grundstücke sind mit Grünflächen anzulagen und mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Schottergartenflächen sind nicht gestattet.

8.3 Ausgleichsfläche A/E - Fläche

FL- Nr. 241 Teilfläche Gemarkung Brüsendorf, siehe Planzeichnung

8.4 Einzelpflanzgebote

Anpflanzung von Einzelbäumen, je Grundstück ist ein standortgerechter und heimisches Laubgehölz zu pflanzen.
Zulässig sind standortgerechte und heimische Gehölze.

8.5 Vermeidungsmaßnahmen der speziellen Artenschutzprüfung (saP)

V3: Zeitlich beschränkte Baufeldräumung (Zauneidechsen):
Bodenarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen nicht in der Zeit, wo Eidechsen im Boden überwintern und nicht ausweichen können und nicht in der Zeit, wo Gelege im Boden vorhanden sind. Um keine überwinterten Zauneidechsen zu töten oder ihre Gelege zu zerstören, muss das Abschieben des Oberbodens außerhalb ihrer Überwinterungs- und Eiablagezeit erfolgen, also je nach Witterung ab Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September.

V4: Zäuige Durchlässigkeit der Erdarbeiten:
Damit die während der Baustätigkeit entstehenden Strukturen nicht von relevanten Tierarten, vor allem Reptilien und Amphibien, besiedelt werden können, müssen Sand- und Erdhaufen möglichst schnell, Pflützen unverzüglich eingeebnet werden.

V6: Ökologische Begleitung (Zauneidechsen):
bei Erdarbeiten außerhalb der günstigen Zeit ist eine Kontrolle auf Zauneidechsen durchzuführen und diese gegebenenfalls abzusammeln und umzusiedeln, siehe CEF 1. Diese Maßnahme im rechtzeitig bei der UNB bekannt zu machen.

V7: Insektenfreundliche Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich:
Unverzichtbare Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen (z.B. warmweißer LED-Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken.

8.6 CEF - Maßnahme der speziellen Artenschutzprüfung (saP)

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) ist notwendig, um Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF 1: Falls die Baufeldräumung außer der Zeit durchgeführt und V6 nötig wird, bei der Eidechsen gefangen werden können, müssen vorab unter fachlicher Begleitung und in Abstimmung mit der UNB eine oder mehrere so genannte „Reptilienfangzäune" angelegt werden, die der Anlockung der abgesammelten Tiere dienen. Auf einer Ausweichfläche möglichst in der Nähe sollen je ein Haufen aus lockerem Substrat und aus steinigem Material und ein Totholz-Stapel als künstlicher Eidechsen-Lebensraum dienen.

9. Immisions - Schalltechnische Beurteilung

Das Schalltechnische Gutachten zur Bauleitplanung "Tel E" ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls Rechtsverbindlich.

Innerhalb der nachfolgenden aufgeführten Flächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00h - 22.00h) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle A: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB

Emittent Teilfläche (TF) nach B-Plan	$L_{EK, tags}$ in dB	$L_{EK, nachts}$ in dB
GE, MI-Flächen - B-Plan „Nr. 15 Sandgruben"		
GE_1 Grundstück 10.6, BPLan	64	49
GE_2 Grundstück 11.h, BPlan	64	49
MI_1 Grundstück 9.h, BPlan	62	47

Hinweis: Die L_{EK}-Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan einzutragen bzw. im Bauantragsfall zu berechnen. Ebenso sind die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft des Umgriffes des Bebauungsplanes zu kennzeichnen bzw. anzugeben.

Für die Immissionsorte IO: EK1 bis IO: EK9 gelten die um die in Tabelle A.1 genannten Zusatzkontingente erhöhten Emissionskontingente.

Tabelle A.1: Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ tags und nachts in dB

	Immissionsort	$L_{EK,zus, tags}$	$L_{EK,zus, nachts}$
IO_EK1	BPlan, MI - Wohnen Grundstück 1	0	0
IO_EK2	BPlan, MI - Wohnen Grundstück 8	0	0
IO_EK3	BPlan, MI - Wohnen Grundstück 9	1	1
IO_EK4	BPlan, MI - Wohnen Grundstück 4	2	2
IO_EK5	Kindergarten Fl.-Nr. 239/13, Hauptstr. 25	0	0
IO_EK6	Wohnen Fl.-Nr. 168/4, Hauptstr. 24	1	1
IO_EK7	Kindergarten Fl.-Nr. 175/5, Schulstr. 13	14	14
IO_EK8	Wohnen Fl.-Nr. 173, Schulstr. 26	15	15
IO_EK9	Mögliches Wohnen Fl.-Nr. 185	16	16

Das Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ ist als konstanter Wert für den jeweiligen Immissionsort anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des immissionsflächenbezogenen L_{EK} und des Zusatzkontingentes $LEK_{,zus}$ für den jeweiligen Immissionsort.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben gilt erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium).

- Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten. Dazu ist kein Antrag auf Genehmigung erforderlich. Auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsmaßnahmen/Anpassungen von bestehenden Betrieben mittels schalltechnischen Gutachten auf der Grundlage der TA Lärm nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} und eventuellen Zusatzkontingenten ergeben, eingehalten werden. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsvorhaltmasse, zum Zeitpunkt der Genehmigung ermittelte Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweiligen Immissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 einhält. Dabei sind alle Immissionsmessungen Anlagen und Vorhänge auf dem Betriebsgelände, einschließlich des Fahrverkehrs und Ladebetriebs, zu berücksichtigen. Auf einen Nachweis kann nur verzichtet werden, wenn aus der Art des Betriebes bzw. der Beschreibung ersichtlich ist, dass der von beantragten Betrieb ausgehenden Lärm nicht relevant ist. Das Relevanzkriterium nach DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

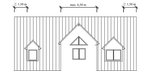
  Umverteilung der Immissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber eines schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine negativen Veränderungen der Immissionssituation verursacht wird.

- Unabhängig von der Einhaltung der Emissionskontingente dürfen die Geräuschimmissionen, die ein Betrieb auf den benachbarten gewerblichen Grundstücken innerhalb des B-Plangebiets an relevanten Immissionsorten hervorruft, die Immissionsrichtwerte einer Gewerbefläche nach TA Lärm nicht überschreiten. Bei Schutzansprüch von unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Überschreitung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch anbauender Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich ziehen.

10. Hinweise

10.1 Vorsprünge

Skizze zur max. Länge der Vorsprünge und Bauten



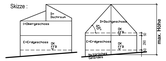
10.2 Bodenfunde im Planungsbereich, Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß Art 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder Landrätsamt unverzüglich angezeigt werden. Mitdepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen, sind nach Art 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

10.3 Berechnung zur Festlegung der Höhe des Gebäudes

Für die Festlegung der Höhe der zugelassenen Dächer, außer Satteldächer, wird ein Vergleichsobjekt zugrunde gelegt.
Die Breite des Vergleichsobjektes beträgt in Richtung der Dachneigung 10,20 m.
Die Höhe die Stockwerkshöhe beträgt 2,90 m.
Die max. Dachneigung beträgt 48 Grad.
Im Vergleichsobjekt wird die Höhe von 50 cm auf OK FFB. Decke über EG
- dasugeschnitten.
Die max.Höhe der noch zugelassenen Dachformen darf dieses Vergleichsobjekt mit Satteldach nicht übersteigen.

Skizze :


Höhe
Überschreitung
E/O-Agrarhaus
Max. 10,20 m
Max. 10,20 m
E/O-Agrarhaus
Max. 10,20 m
Max. 10,20 m
Max. 10,20 m