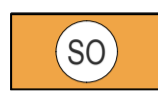


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET "BAUSTOFFAUFBEREITUNGSANLAGE" UNTERAHRAIN, MARKT ESSENBACH

Präambel

Der Markt Essenbach erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 -  Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baustoffaufbereitungsanlage" gegliedert in zwei Quartiere SO 1 und SO 2.
 zulässige Nutzungen in SO 1 und SO 2:
 Anlagen zur Baustoffaufbereitung (Brechanlage, Trommelsieb- anlage, Abbruchzange, Sieblöffel und Backenbrecherlöffel, Grob- stücksieb- anlage, Universal-Zerkleinerer, Anbautechnik: Hydraulikkammer, drehbare Kombischere Sternsieb), Förderbänder, Standplätze für Abrollcontainer und Bürocontainer (max. 300 m²), Lager-, Fahr- und Behandlungsflächen
 zulässige Nutzung in SO 1: Lagerhalle (max. 750 m² Grundfläche)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone Punkt 15.1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - Feldweg, öffentlich
 - Erschließungsfläche, privat
 - Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche - Altgras- und Hochstauden Bestand
 - private Grünfläche - Wiesen bzw. Ruderalstreifen mit regelmäßiger Mahd (ein- bis zweimal jährlich, Abfuhr des Mähguts)
 - private Grünfläche - Streifen mit natürlicher Gehölzsukzession (Aufwuchs von Weiden und anderen Gehölzen ist gezielt zu fördern)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Strauchhecke, zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
 - Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

 - Art der baulichen Nutzung (siehe Ziffer 1.1) mit Teilflächen-Nummer
 - Zweckbestimmung
 - maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, Betriebsanlagen und Lagermieten, bezogen auf das natürliche Gelände
 - maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - max. zulässige Emissionskontingente L_{ek} [dB(A)/m²] Tag
 - max. zulässige Emissionskontingente L_{ek} [dB(A)/m²] Nacht
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Anbauverbotszone 40 m an der Autobahn A 92
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans

PLANLICHE HINWEISE

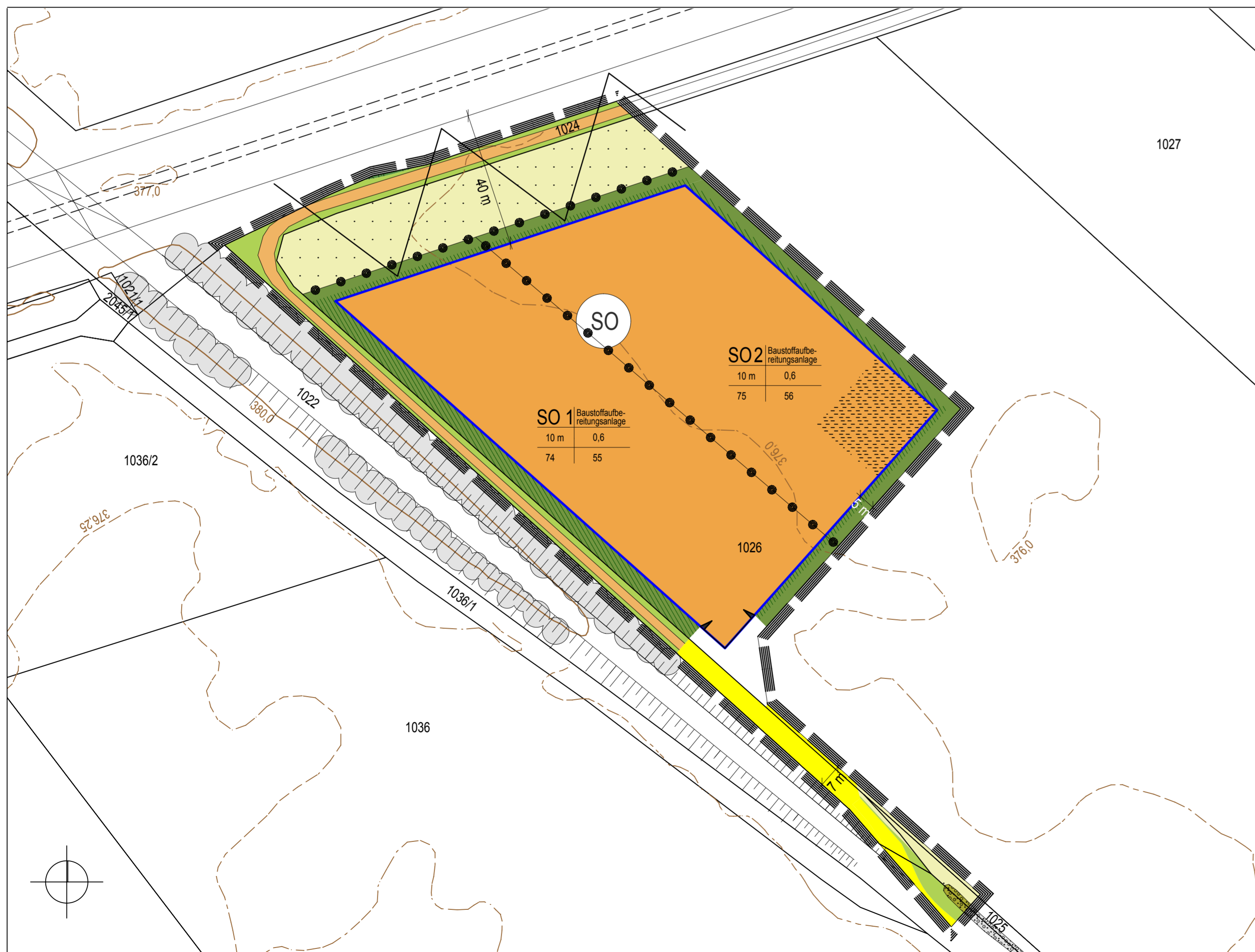
- Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte
- Straßen und Wege
- Gehölze im Umfeld
- Höhenlinien des ursprünglichen Geländes
- private Grundstücksflächen - möglicher Retentionsraum zur Oberflächenwasserableitung - Ausbildung von naturnahen Rückhaltebecken mit bewachsenem Bodenfilter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung
 - Einfriedungen
Eine Einfriedung an der Innenseite des Planzeichens 9.2 im Bereich des geplanten Sondergebietes (SO1 und SO2) ist zulässig.
 - Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen. Verschießbares Tor im Bereich der Zufahrt
 - Höhe des Zauns: mindestens 2,00 m über Oberkante Feldweg bzw. natürlichen Gelände
 - Sockel: unzulässig, Abstand 0,15 m von der Geländeoberfläche (Durchlässigkeit für Kleinsäuger)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Im Sondergebiet sind Anlagen zur Baustoffaufbereitung (Brechanlage, Trommelsieb- anlage, Abbruchzange, Sieblöffel und Backenbrecherlöffel, Grobstücksieb- anlage, Universal-Zerkleinerer, Anbautechnik: Hydraulikkammer, drehbare Kombischere Sternsieb), Förderbänder, Standplätze für Abrollcontainer und Bürocontainer (max. 300 m²), Lager-, Fahr- und Behandlungsflächen sowie im Quartier SO 1 eine Halle zur Lagerung von Materialien bis RW 2 bzw. Z1.2 bis Z2 (max. 750 m² Grundfläche) zulässig.
Traufseitige Wandhöhen sind bis 6 m zulässig, Firsthöhen bis max. 10 m. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Als Dachformen sind Flach- und Pultdächer zulässig.
Annahme- und Lagerbereich für Ausgangsstoffe bis RW 1 (Recyclingbaustoffe inkl. Straßenaufbruch) gemäß bayerischen RC-Leitfaden bzw. bis Z 1.1 gemäß LAGA (Bodenmaterial). Zulässig ist zeitweilige Lagerung von Boden und mineralischen Abfällen bis zum Zuordnungswert RW 1 bzw. Z 1.1 (gemäß bayerischen RC-Leitfaden bzw. LAGA). Die maximal zulässige Lagerkapazität beträgt 10.000 m³ außerhalb der Lagerhalle. Lagermieten sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.
Die Fahr- und Behandlungsflächen sind so zu gestalten, dass sie jederzeit mit schweren Maschinen befahrbar sind. Geeignet sind Befestigungen mit Asphalt- oder Betonoberfläche in Straßenbauweise.
- Es gelten die max. zulässige Höhe für Gebäude bzw. Lagerhöhe und Grundflächenzahl der Nutzungs- schablone (siehe 15.1).
- Geländemodellierung
 - Geländehöhe: Die Oberkante der Fahr- und Lagerflächen darf nicht mehr als 0,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau des öffentlichen Feldweges liegen.
 - Im Bereich der privaten Grünfläche gemäß Planzeichen 9.2 und 9.3 sind Auffüllungen mit Oberboden von 0,2 m bis 0,4 m zulässig
 - Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes verunreinigtes Oberflächenwasser nicht auf unbefestigte Flächen oder auf die Straße bzw. den öffentlichen Feldweg gelangen. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z. B. Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

TEXTLICHE HINWEISE

- Wasserwirtschaft
 - Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so sind die jeweiligen Vorschriften entsprechend dem Stand der Technik zu beachten.
 - Auf Fahr-, Lager- und Behandlungsflächen anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser ist zu sammeln und einer Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.
 - Gesammeltes Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, auf denen betriebsbedingt Verunreinigungen nicht zu erwarten sind, ist flächentaff über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche genehmigungsfrei angeschlossen sein.
 - Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (keine Versickerung).
- Grünflächen und Bepflanzung
 - Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumslandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
- Immissionsschutz
 - In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorV 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_{ek} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{ik} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexions- einflüsse) 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 der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissions- bezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen
- Denkmalschutz
 - Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- Externe Ausgleichsfläche
 - Da der Ausgleichsbedarf (6.065 m²) im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird dieser auf einer externen Ausgleichsfläche aus dem Okokonto des Marktes Essenbach Fl.Nr. 101, Gemarkung Ohu, geleistet (Anerkennungsfaktor 1.0). Entwicklungsziel ist die Schaffung von Lebensraum für die vom Aussterben bedrohte Gelbbauchunke-Population in der Essenbacher Isarau (Abschieben des Oberbodens, Herstellen einer Rohbodenfläche mit temporär wasser- führenden Mulden). Die Okokonto-Fläche wurde seit 2008 hergestellt. Seit 2009 erfolgt die Pflege in Form einer zweimaligen Mahd pro Jahr (Mai und August) mit Abtransport des Mähgutes.



- Grünordnung
 - Öffentliche Grünflächen
 - Die Grünflächen nach Ziffer 9.1 sind regelmäßig zu mähen und von Gehölzen frei zu halten.
 - Private Grünflächen
 - Die Grünflächen nach Ziffer 9.2 sind regelmäßig zu mähen und von Gehölzen frei zu halten.
 - In den Grünflächen nach Ziffer 9.3 ist eine Gehölzentwicklung im Zuge der natürlichen Sukzession gezielt zu fördern. Pflegemaßnahmen haben sich hier auf die Bekämpfung invasiver Arten, wie Kanadische Goldrute und Indisches Springkraut, zu beschränken.
- Gehölzpflanzungen
 - Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter 0.2.3.1 zu verwenden.
 - Pflanzungen in Sichtdreiecken: Bäume müssen auf 2,80 m über Oberkante Fahrbahn ausgeastet werden. Sträucher dürfen nicht höher als 80 cm über Oberkante Fahrbahn gehalten werden.
 - Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen.
- Artenliste für Gehölzpflanzungen
 - Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- Gehölzrodungen
 - Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

0.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente L_{ek} nach DIN 45691:2006-12 geregelt. 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 weder während der Tagzeit (6:00 h bis 22:00 h*) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h*) überschreiten:

* die Angaben der Uhrzeit zu den Tag- und Nachtzeiten sind nur zur Erläuterung für Laien und nicht Bestandteil der Festsetzung

Bezeichnung der (Teil-)Fläche	Emissionskontingent L_{ek} [dB(A)/m²]	
	Tag	Nacht
SO 1: $S_{ek} \sim 6.220 \text{ m}^2$	74	55
SO 2: $S_{ek} \sim 5.935 \text{ m}^2$	75	56

S_{ek} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Fläche

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach 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 Festsetzungen von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	10.10.2017	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	.....2019 -2019	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	.....2019 -2019	
Behandlung der Bedenken und Anregungen	.....2019	
Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss	.....2019	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	.....2019 -2019	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	.....2019 -2019	Essenbach, den
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	.....2019	Dieter Neubauer
Satzungsbeschluss	.....2019	1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Sondergebiet "Baustoffaufbereitungsanlage" Unterahrain

MARKT ESSENBACH LANDKREIS LANDSHUT REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

VORENTWURF M 1 : 1.000

12. März 2019 Bearbeitung: Linke / Bühr

LINKE + KERLING
LANDSCHAFTSARCHITECTEN UND STADTPLANER BDIA

Papierstraße 16 84034 Landshut
Tel. / Fax: 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

Planformat: 59,7 cm x 77,1 cm