

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Der Markt Hahnbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für die Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung.

B) Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 1.4 Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Anlagen für spezielle Zwecke,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - c) Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ = 0,8** 2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt
- GFZ = 1,6** 2.2 Die maximale zulässige Geschosflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt

II

- 2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt
- 2.4 Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. 8 m
- 2.5 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG darf in Bereich 1 max. 410,50 m ü. NN und in Bereich 2 max. 407,00 m ü. NN betragen

2.6 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.

2.7 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftausgusslöcher, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 4,0 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig.

2.8 Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind
- 3.3 Stellplätze, Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Anbauverbotszone
- 3.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung

4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

- 4.1 Weißblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.
- 4.2 Nebengebäude: Dachneigung und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig. Maximale Höhe auf 6,50 m über dem Bestands-Höhengelände begrenzt.
- 4.3 Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Roststeinen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrsprun mit durchlässigen Zwischenschümmen)
- 4.4 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung mit dem Bauantrag nachzuweisen.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

- 5.1 Dachausbildung
Dachdeckung: Dächer nur in begrünter Form oder mit Photovoltaik(PV)-Anlagen belegt zulässig. Dachdeckungen aus Metall unterhalb von PV-Anlagen sind nur in beschichteter Form zulässig. Bei Verwendung von beschichteten Metallblechern ist im Rahmen des Bauantrags ein Nachweis der Einhaltung der DIN 55634 (E) bzw. der Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 vorzulegen.
Dachausbildung: Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° - 15°. Dachgebäuden sind nur auf Bürogebäuden zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Zudem müssen Dachgebäude mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Seitengiebel müssen von der Hausfassade sichtbar vor- oder zurückspringen. Dachgebäude und Dachanschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Sonstige Dachaufbauten oder Dachauschnitte sind nicht zulässig.
Hauptfächrichtung: Die Hauptfächrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein.
- Nutzung von Solarenergie: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Grund ihrer positiven Auswirkungen auf die Energiebilanz ausdrücklich erwünscht. Dennoch sind sie nur in Wandflächen integriert oder mit einer Aufständerung auf Dach von max. 0,5 m zulässig. Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer der B 14 müssen ausgeschlossen werden.
- 5.2 Fassaden
Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sind glänzend reflektierende Mate-rialien sind für die Fassadengestaltung und Dachdeckungen nicht zulässig. Die Logofarben des Betriebes sowie die Fassadenfarbe, die zu der Corporate Identity des Betriebes gehören, werden zugelassen.
Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Verkleidungen (Trapezbleche, Holzverschlungen) oder als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) zulässig. Toranlagen sind nach Dimension und Material gestalterisch einzupassen. Darüber hinaus gilt Art 8 BayBO.
Fassadengestaltung, Putzfarbe und Putzart der Nebengebäude einer Parzelle haben der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
- 5.3 Fassadenbegrünung
Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugeländes anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.
- 5.4 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 15 % der jeweiligen Fassadenseite betragen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Alternativ zur Werbeanlage am Gebäude ist die Errichtung eines Werbespylons (Maximalhöhe 3 m) zulässig. Nicht zulässig sind:
 - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein ausragen.

- Die beachtlichen Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein
- 6. Einfriedungen
 - 6.1 Einfriedungen sind sockellos mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
 - 6.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
 - 6.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen oder öffentlicher Grünflächen sind mit Strüchern zu hinterpflanzen.
Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.
 - 6.4 Mauern, Giebelerwände oder -stützmauern sind nicht zulässig.
- 7. Beleuchtung der Außenanlagen
 - 7.1 Verkehrsteilnehmer der Bundesstrasse B 14 dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden. Für alle Formen der Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.
- 8. Verkehrsflächen
 - 8.1 Die Erschließung des Baugelbiets erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße mit einer Breite von mind. 6,50 m. Ausbau entsprechend Norm als Feuerwehrafahrt. Die dargestellte Erschließungsstraße darf nicht mit Zaun- oder Toranlagen zum öffentlichen Straßenverkehrsräumen versehen werden.
- 9. Gestaltung des Geländes
 - 9.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist möglichst zu erhalten. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, oder bis auf Höhe der Straßenoberkante zulässig. Bei Aufschüttungen mit Materialien sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
 - 9.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufes beizugeben.
Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.
Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Böschungswurzeln und Mauern müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

10. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

- 10.1 Die Versorgungssträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
- 10.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befliegung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 10.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Befliegungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Befliegungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Verfügung vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegbauarbeiten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Auflosuresen.

11. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

- 11.1 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 ermittelt.
Ein Teil des notwendigen Ausgleichs wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Ein weiterer Teil wird auf einer externen Fläche, Flurnummer 1652/2, Gemarkung Iber erbracht.
- 11.2 Verwendung insektenfreundlicher Außen- und Straßenbeleuchtung. Für die Außen- und Straßenbeleuchtung sind möglichst nach dem Stand der Technik zu verwendende Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht eingesetzt, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

- 11.3 Je angelegener 1000 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer und standortgerechter Laubbäum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. 1 Baum ist verbindlich zwischen Gebäude und B14 zur Eingrünung anzuordnen. Planquotalität und Arten lt. Artenliste.
- 11.4 Vermeidungsmaßnahme: VI Entwicklung einer Staudenflur
Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen (VI) sind als Staudenflur (Zielzustand B112) zur Entwicklung zu entwickeln. Der Saum ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreidernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.
- 11.5 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen.
Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. 'Schottergärten' sind nicht zulässig.

- 11.6 Artenliste:
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche
Acer platanoides Spitz-Ahorn Tilia cordata Winter-Linde
Juglans regia Walnuss
- Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):
Acer compastre Feld-Ahorn Prunus avium Vogelkirsche
Betula pendula Birke Pyrus communis Holzbirne
Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche
Malus sylvestris Holzapfel
- Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3w, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alle bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.
11.7 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:
Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thuja und Scheinzypressen, Buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig)

- 11.8 Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
A1: Flächeneingrünung mittels Heckenpflanzung (B112)
Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
A2: Entwicklung einer Staudenflur
Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen (A2) sind als Staudenflur (Zielzustand B112- Artenreiche Säume und Staudenfluren) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
A3: Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland (B411)
Im Zuge der Anlage der Ausgleichsfläche ist vor der Ansaat der Wiese zusätzlich stellenweise der Oberboden abzutragen. In den ersten Jahren nach der Ansaat ist ein Ausmageneringmähregime notwendig. Die Ausgleichsfläche ist mindestens zweimal im Jahr ab dem 1.6. zu mähen. Nach circa 3 Jahren, kann je nach Entwicklung der Fläche und nach Absprache mit der UNB zur normalen Pflegemaßd gewechselt werden. Pflege durch eine ein- bis zweimalige Mahd ab dem 15.6.; jährlich wechselnde Altgrastriefen im Umfang von 15-25% der Fläche bleiben ungemäht.
Die Fertigstellung ist durch den Vorhabenenträger bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Liefercheine der Befliegung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

- 11.9 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Die Ausbildung von Schottergärten ist ausdrücklich ausgeschlossen.
- 11.10 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
- 11.11 Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")

11.12 Alle bestehenden Gehölze und Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase nach den Vorgaben der DIN 18920 zu schützen. Ausfälle bei den zu erhaltenden Gehölzen und Bäumen sind in der auf den Ausfall folgenden Planperiode zu ersetzen.

11.13 Auf Grund des Umfangs der festgesetzten Gründungsarbeiten Vorgaben auf den Bauparzellen ist zum Bauantrag bzw. Genehmigungsfristungsverfahren ein Freiflächengestaltungswplan vorzulegen.

12. Oberflächennasser

- 12.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst freiflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- 12.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Zur Pufferung von abzuliegender Oberflächennasser ist ein Rückhaltebecken im dargestellten Bereich vorzusehen. Das Becken ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren und der mögliche Drosselabfluss zu bestimmen sowie nachzuweisen. Die Ableitung des Drosselabflusses erfolgt in Richtung Norden über einen in entsprechender Dimensionierung zu errichtenden Regenwasserkanal in der Flurnummer Flur. 1654. Die Einleitung in das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem bzw. in den Vorfluter Vordelbach erfolgt im Bereich von Flur. 829.
Das Regenwasser im Bereich 2 wird über einen RW-Kanal in Richtung Hahnbach abgeleitet.
- 12.3 Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- 12.4 Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

13. Immissionschutz

- 13.1 Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreidernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.
- 13.2 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Bauosträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Straße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.
- 13.3 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lx nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 2: Emissionskontingente »Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungs-plan „Gewerbegebiet Hahnbach-West II“

| Name | Größe Kontingent-fläche | L _v -tags | L _v -nachts |
|------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| TF 1 | 20.482,4 m² | 61 dB(A) | 46 dB(A) |
| TF 2 | 3.612,2 m² | 66 dB(A) | 51 dB(A) |

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente Lx für den im Plan dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 3: Sektoren mit Zusatzkontingenten Tag - Nacht (Lx,zus)

| Sektor mit Winkel Bezugspunkt im UTM-32-System X: 70368,65; Y: 5490439,37 (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°) | Zusatzkontingent (im dB(A)) | |
|---|-----------------------------|------------------|
| | Tag (6-22 Uhr) | Nacht (22-6 Uhr) |
| A 289,9 | 90,1 | 20 |
| B 90,1 | 101,4 | 7 |
| C 101,4 | 112,9 | 5 |
| D 112,9 | 142,8 | 1 |
| E 142,8 | 190,4 | 0 |
| F 190,4 | 204,2 | 1 |
| G 204,2 | 251,3 | 3 |
| H 251,3 | 289,9 | 15 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionskontingent (L_{v,i}) durch L_{v,i} + L_{v,zus,i} zu ersetzen ist

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Ertrachtet sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Grundstücke, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Im Bebauungsplangebiet dürfen die in begründeten Ausnahmefällen zulässigen Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO („Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber“ usw.) nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist des- halb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfriststellung für der- artige Nutzungen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm/08/98) genannten Immissionsrichtwerte nachweist Dies gilt auch dann, wenn ein Bauantrag im Freistellungsverfahren genehmigt werden soll.

Die Kommune macht bei diesen Festsetzungen von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente. Ein nicht kontingentiertes bzw. einschränkendes Ergänzungsgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laubberg-Süd“ vom 28.10.1999 ausgewiesene Gewerbegebiet.

14. Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDschG) Art. 8 Abs. 1 BayDschG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige auf die Unternehmern oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDschG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15. Altlasten und vorzusehender Bodenschutz

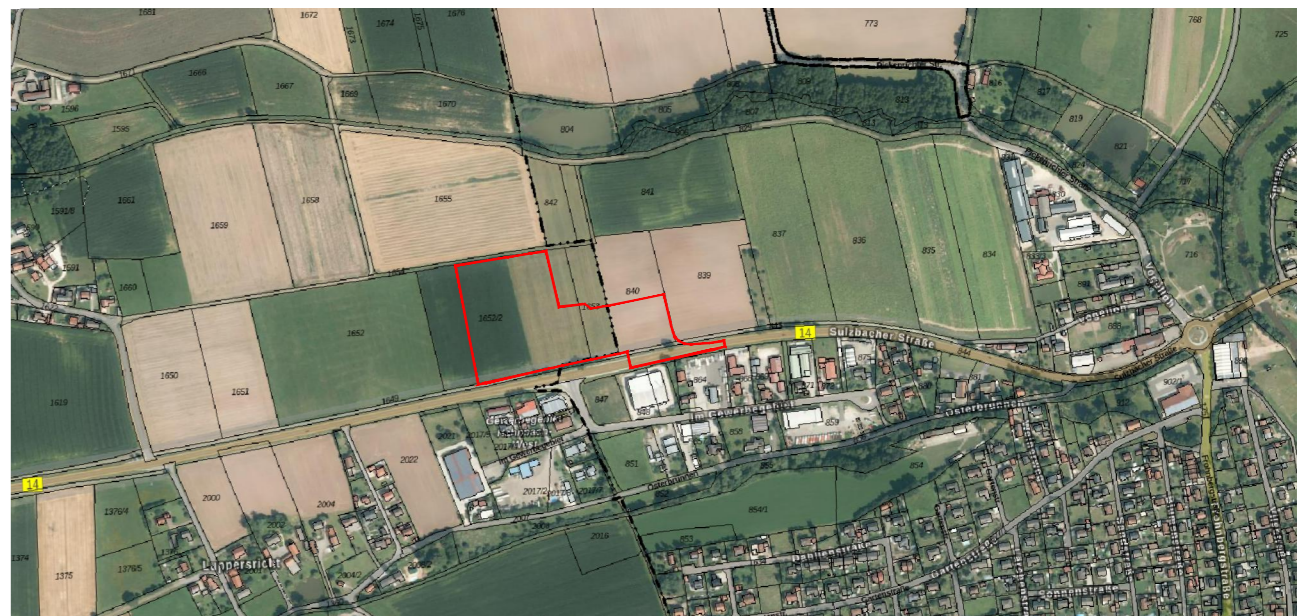
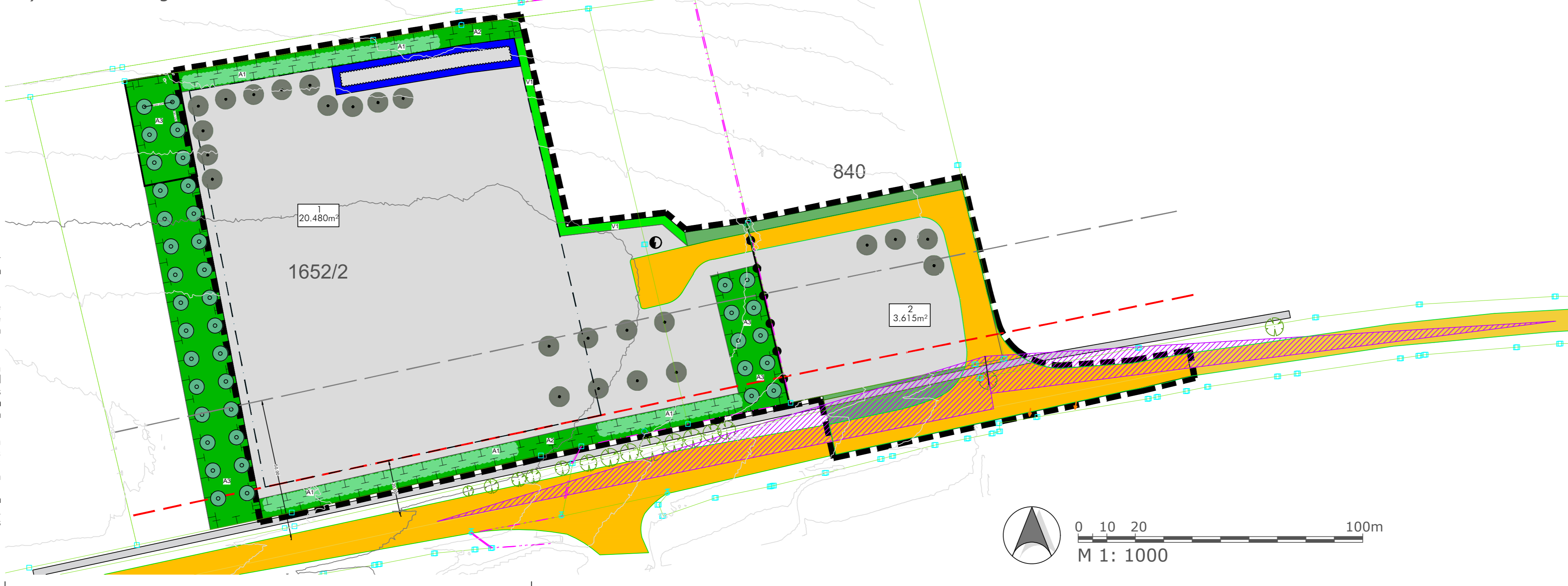
- 15.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. a. angetroffen. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu informieren. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.
- 15.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Risiken bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, Vorkontroll Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 15.3 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BbodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BbodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BbodSchV einzuhalten.

16. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bestehender Radweg
- bestehender Baum, außerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere während der Baumaßnahmen zu schützen
- Sichtdreieck, Anfahrtsicht 10,00 m, Schenkellänge 200 m
Die Einmündungsbereiche aus der Erschließungsstraße sind nach den Richtlinien RASi 06 auszubauen. Entsprechende Sichtdreiecke sind von jeder Befliegung und Bebauung über 0,80 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzusetzen.
Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovornig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Baue oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Straßenbegleitgrün
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Gemarkungsgrenze
- Höhenlinien Ugelände
- Anbauverbotszone entlang Bundesstraße, 20 m (Reduzierung nach Abstimmung mit dem Straßenbausträger)
- Betriebsbedingte Wirkungen
- Elektrizität (Trafostation)

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten beim Markt Hahnbach, Herbert-Falk-Str. 5, 92256 Hahnbach an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt

A) Planzeichnung



Übersichtsbild, M 1:10.000

Verfahrensvermerk
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat mit Anschriften vom unter Fristsetzung bis stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Hahnbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Hahnbach, den (Siegel)

Bürgermeister Bernhard Lindner

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem vorliegenden Planteil, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Geheft Begründung mit Seiten. Ausgefertigt: Hahnbach, den (Siegel)

Bürgermeister Bernhard Lindner

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

Hahnbach, den (Siegel)

Bürgermeister Bernhard Lindner

Für die Planung: Sulzbach-Rosenberg, den NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. Begründung siehe Textteil

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Hahnbach Gewerbegebiet-West II"

Markt Hahnbach
Herbert-Falk-Str. 5, 92256 Hahnbach
Landkreis Amberg-Weilheim



Vorentwurf: 06.10.2022
Entwurf: 02.02.2023
Entfassung:

Planverfasser
NEIDL + NEIDL
Partnerschaft mbB
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)96511047-0
Mail: info@neidl.de/homepage_neidl.de

Scale bar: 0 10 20 100m
M 1: 1000