



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Industriegebiet Rösler" wird festgesetzt:
Als Industriegebiet § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO

GI Industriegebiet
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{p,eq}$ nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{p,eq}$ in Dezibel tags		nachts	
	(6:00 – 22:00 Uhr)	(22:00 – 6:00 Uhr)	(6:00 – 22:00 Uhr)	(22:00 – 6:00 Uhr)
GI 1	63	50	50	40
GI 2	64	49	49	39
GI 3	61	46	46	36
GI 4	64	49	49	39
GI 5	73	58	58	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und C, mit dem Ursprung $x = 4417912$ und $y = 5556465$ (Gauß-Krüger Koordinaten), erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{p,eq}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{p,eq,zus}$:

Richtungssektor k (Nord ± 0°)	Emissionskontingent $L_{p,eq,zus}$ in dB(A) für Richtungssektor	
	tags	nachts
A (21° – 33°)	1	1
B (33° – 36°)	0	0
C (36° – 63°)	4	4
D (63° – 71°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k $L_{p,eq,j} = L_{p,eq,k} + L_{p,eq,zus,k}$ zu setzen ist.

- Hinweise:
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel des Immissionsortes an den möglichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschritten (Relativgrenze).
 - Bei der Neuanrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird wie folgt festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
Baumassenzahl (BMZ) 10,0

3.0 Bauweise
Als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird die offene Bauweise festgelegt, wobei die Länge der Gebäude mehr als 50m betragen darf.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
4.1 Zur Bedachung darf nur Material verwendet werden, das nicht zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt.

5.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
5.1 Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO sind unter Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze Größe, in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.

6.0 Einfriedungen
Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,00m.
Einfriedungen parallel zu Fahrbahnkanten sind mit einem Mindestabstand von 0,50m zu diesen Fahrbahnkanten anzulegen, die Sichtfelder sind freizuhalten.
Erforderliche Zügel sind auf der Innenseite der Randeingrünung bzw. mittig in der Randeingrünung zu führen.
Zulässig sind Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune, kunststoffummantelt bzw. in den Farben grün und anthrazit.

7.0 Hinweise
7.1 Bodenfunde
Auf tretende Funde von Bodenaltersmitteln sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7.2 Abwasserbeseitigung
Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans ist im Trennsystem zu entwässern. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungsatzung.
Unverschlusste Oberflächenwasser kann über den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die Auflastbelastung darf die Gewässerpunkte aus Flächenanteil befestigte Flächen (U) und Flächenanteil Luft (L) nicht überschreiten. Die anerkannten Regeln der Technik in Verbindung mit dem Merkblatt Nr. 4,3/2 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind zu beachten.

Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 des WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. mit Art. 15 BayWHG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Habberge, zu beantragen.
Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Zisternen, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen) auf den einzelnen Grundstücken können vorgesehen werden.

7.3 Altlasten
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagern oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Habberge – städtisches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.

8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung
8.1 Bodenschutz und Bodenarbeiten
Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern. Bei einer Lagerung von mehr als 6 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
Vor Beginn der jeweiligen Bodenarbeiten sind die betroffenen Bereiche auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, die durch die Verorte des § 14 BNatSchG berührt sein könnten, zu untersuchen.
Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschleifen des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls die Bodenarbeiten innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

8.2 Flächenbefestigung
Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers sind die versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken so gering wie möglich zu halten.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenluge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
Dies gilt auch bei der Anlage öffentlicher Flächen.
Unverschlusste Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z. B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, dass gemäß den anerkannten Regeln der Technik tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

8.3 Zeitpunkt der Gehölzrodungen
Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone
A Art der baulichen Nutzung
B Grundflächenzahl GRZ
C Baumassenzahl BMZ
D Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
[GI] Industriegebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)
z. B. 0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
z. B. 10,0 Baumassenzahl BMZ § 21 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
[Gf] öffentliche Straßenverkehrsflächen
[B] Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkfläche
[---] Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
[---] Vorhandene Freileitung oberirdisch mit Schutzzonenbereich
[---] Bestehende Abwasserleitungen unterirdisch

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
[---] Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20/25 und Abs. 6 BauGB)
[---] Umgrünung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
[---] Umgrünung zu erhaltenen Ausgleichsflächen
[---] Umgrünung neu anzulegende Ausgleichsflächen

8. Sonstige Planzeichen
8.1 Festsetzungen
[---] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
[---] Anbau an Straßen und Schutzmaßnahmen gem. Art. 23 und 24 BayStrWG: bauliche Anlagen jeder Art dürfen bei einer Entfernung vom äußeren Rand der befahrbaren Fahrbahn: > 30 m errichtet werden ohne Zustimmung der Straßenbaubehörde, 15 – 30 m errichtet werden nach Zustimmung der Straßenbaubehörde, < 15 m nicht errichtet werden.
[---] Abgrenzung der Teilflächen der Emissionskontingente
[---] Abgrenzung der Richtungssektoren der Zusatzkontingente

8.2 Hinweise
[---] bestehende Neben- und Hauptgebäude
[---] best. Flurstücksnummern
[---] best. Grundstücksgrenzen

8.3 Hinweise
[---] Schulungsbereich 40,00
[---] Schutzzonenbereich 40,00

8.4 Hinweise
[---] Ursprung Richtungsssektor

8.5 Hinweise
[---] Nord-Süd-Orientierung

8.6 Hinweise
[---] Maßstab 1:1000

8.7 Hinweise
[---] Datum 31.01.2019

8.8 Hinweise
[---] Unterschrift

8.9 Hinweise
[---] Ort

8.10 Hinweise
[---] Maßstab

8.11 Hinweise
[---] Datum

8.12 Hinweise
[---] Ort

8.13 Hinweise
[---] Maßstab

8.14 Hinweise
[---] Datum

8.15 Hinweise
[---] Ort

8.16 Hinweise
[---] Maßstab

8.17 Hinweise
[---] Datum

8.18 Hinweise
[---] Ort

8.19 Hinweise
[---] Maßstab

8.20 Hinweise
[---] Datum

8.21 Hinweise
[---] Ort

8.22 Hinweise
[---] Maßstab

8.23 Hinweise
[---] Datum

8.24 Hinweise
[---] Ort

8.25 Hinweise
[---] Maßstab

8.26 Hinweise
[---] Datum

8.27 Hinweise
[---] Ort

8.28 Hinweise
[---] Maßstab

8.29 Hinweise
[---] Datum

8.30 Hinweise
[---] Ort

8.31 Hinweise
[---] Maßstab

8.32 Hinweise
[---] Datum

8.33 Hinweise
[---] Ort

8.34 Hinweise
[---] Maßstab

8.35 Hinweise
[---] Datum

8.36 Hinweise
[---] Ort

8.37 Hinweise
[---] Maßstab

8.38 Hinweise
[---] Datum

8.39 Hinweise
[---] Ort

8.40 Hinweise
[---] Maßstab

8.41 Hinweise
[---] Datum

8.42 Hinweise
[---] Ort

8.43 Hinweise
[---] Maßstab

8.44 Hinweise
[---] Datum

8.45 Hinweise
[---] Ort

8.46 Hinweise
[---] Maßstab

8.47 Hinweise
[---] Datum

8.48 Hinweise
[---] Ort

8.49 Hinweise
[---] Maßstab

8.50 Hinweise
[---] Datum

8.51 Hinweise
[---] Ort

8.52 Hinweise
[---] Maßstab

8.53 Hinweise
[---] Datum

8.54 Hinweise
[---] Ort

8.55 Hinweise
[---] Maßstab

8.56 Hinweise
[---] Datum

8.57 Hinweise
[---] Ort

8.58 Hinweise
[---] Maßstab

8.59 Hinweise
[---] Datum

8.60 Hinweise
[---] Ort

8.61 Hinweise
[---] Maßstab

8.62 Hinweise
[---] Datum

8.63 Hinweise
[---] Ort

8.64 Hinweise
[---] Maßstab

8.65 Hinweise
[---] Datum

8.66 Hinweise
[---] Ort

8.67 Hinweise
[---] Maßstab

8.68 Hinweise
[---] Datum

8.69 Hinweise
[---] Ort

8.70 Hinweise
[---] Maßstab

8.71 Hinweise
[---] Datum

8.72 Hinweise
[---] Ort

8.73 Hinweise
[---] Maßstab

8.74 Hinweise
[---] Datum

8.75 Hinweise
[---] Ort

8.76 Hinweise
[---] Maßstab

8.77 Hinweise
[---] Datum

8.78 Hinweise
[---] Ort

8.79 Hinweise
[---] Maßstab

8.80 Hinweise
[---] Datum

8.81 Hinweise
[---] Ort

8.82 Hinweise
[---] Maßstab

8.83 Hinweise
[---] Datum

8.84 Hinweise
[---] Ort

8.85 Hinweise
[---] Maßstab

8.86 Hinweise
[---] Datum

8.87 Hinweise
[---] Ort

8.88 Hinweise
[---] Maßstab

8.89 Hinweise
[---] Datum

8.90 Hinweise
[---] Ort

8.91 Hinweise
[---] Maßstab

8.92 Hinweise
[---] Datum

8.93 Hinweise
[---] Ort

8.94 Hinweise
[---] Maßstab

8.95 Hinweise
[---] Datum

8.96 Hinweise
[---] Ort

8.97 Hinweise
[---] Maßstab

8.98 Hinweise
[---] Datum

8.99 Hinweise
[---] Ort

8.100 Hinweise
[---] Maßstab

8.101 Hinweise
[---] Datum

8.102 Hinweise
[---] Ort

8.103 Hinweise
[---] Maßstab

8.104 Hinweise
[---] Datum

8.105 Hinweise
[---] Ort

8.106 Hinweise
[---] Maßstab

8.107 Hinweise
[---] Datum

8.108 Hinweise
[---] Ort

8.109 Hinweise
[---] Maßstab

8.110 Hinweise
[---] Datum

8.111 Hinweise
[---] Ort

8.112 Hinweise
[---] Maßstab

8.113 Hinweise
[---] Datum

8.114 Hinweise
[---] Ort

8.115 Hinweise
[---] Maßstab

8.116 Hinweise
[---] Datum

8.117 Hinweise
[---] Ort

8.118 Hinweise
[---] Maßstab

8.119 Hinweise
[---] Datum

8.120 Hinweise
[---] Ort

8.121 Hinweise
[---] Maßstab

8.122 Hinweise
[---] Datum

8.123 Hinweise
[---] Ort

8.124 Hinweise
[---] Maßstab

8.125 Hinweise
[---] Datum

8.126 Hinweise
[---] Ort

8.127 Hinweise
[---] Maßstab

8.128 Hinweise
[---] Datum

8.129 Hinweise
[---] Ort

8.130 Hinweise
[---] Maßstab

8.131 Hinweise
[---] Datum

8.132 Hinweise
[---] Ort

8.133 Hinweise
[---] Maßstab

8.134 Hinweise
[---] Datum

8.135 Hinweise
[---] Ort

8.136 Hinweise
[---] Maßstab

8.137 Hinweise
[---] Datum

8.138 Hinweise
[---] Ort

8.139 Hinweise
[---] Maßstab

8.140 Hinweise
[---] Datum

8.141 Hinweise
[---] Ort

8.142 Hinweise
[---] Maßstab

8.143 Hinweise
[---] Datum

8.144 Hinweise
[---] Ort

8.145 Hinweise
[---] Maßstab

8.146 Hinweise
[---] Datum

8.147 Hinweise
[---] Ort

8.148 Hinweise
[---] Maßstab

8.149 Hinweise
[---] Datum

8.150 Hinweise
[---] Ort

8.151 Hinweise
[---] Maßstab

8.152 Hinweise
[---] Datum

8.153 Hinweise
[---] Ort

8.154 Hinweise
[---] Maßstab

8.155 Hinweise
[---] Datum

8.156 Hinweise
[---] Ort

8.157 Hinweise
[---] Maßstab

8.158 Hinweise
[---] Datum