

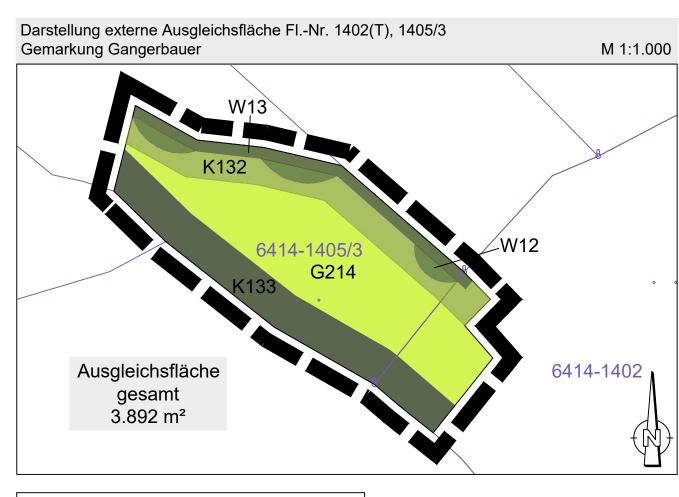
Referenzpunkt und Sektorränder zur Lärmkontingentierung gem. Festsetzung 1.9

bestehende Wasserleitung

bestehende Gasleitung

bestehende Stromleitungen

bestehende Telekomleitungen



Legende z	zur externen Ausgleichsfläche
	Geltungsbereich Ausgleichsfläche
W13	Waldmantel feuchter bis nasser Standorte (M1)
W12	Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (M1)
K132	Artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte (M2)
K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (M3)
G214	Artenreiches Extensivgrünland (Flachlandmähwiese) (M4)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment. Ausgeschlossen werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen werden keine zugelassen. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) sowie aus der maximalen First-/Gebäudehöhe definiert.

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ Es wird eine GRZ von 0.8 festgesetzt.

1.2.2 Baumassenzahl BMZ Es wird eine BMZ von 10,0 festgesetzt

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

maximal 3,00 m zugelassen.

Es ist eine maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika von 17,00 m zulässig. Dabei wird von Urgelände bis zur Oberkante der Attika / des Dachfirsts, traufseitig gemessen. <u>Dachaufbauten</u>

Dachaufbauten, in Form von Dachausgängen und technischen Anlagen, sind bis zu einer Höhe von 3,00 m, gemessen von der Attika des jeweiligen Daches, auf einer Gesamtfläche von bis zu 100 m² je Dachfläche zulässig, auch wenn dadurch die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird. Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts oder Gründächern sind zulässig. Diese gelten nicht als Dachaufbauten in diesem Sinne. Hierfür werden Aufgänge mit einer Höhe von

Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, somit sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Diese müssen jedoch die seitlichen Abstände gemäß Art. 6 BayBO zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Für bauliche Anlagen im Plangebiet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten

ist, sind Stellplätze für LKWs und PKWs innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Flächen für Nebenanlagen, unter Einhaltung der GRZ, in ausreichenender Zahl herzustellen. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden.

1.5 Baumpflanzungen entlang von Verkehrsflächen

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 8,00 m, gemessen vom Straßenrand, einhalten.

1.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Grünordnung

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sind mindestens 20 % der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche als Grünflächen auszubilden. Die Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn umzusetzen.

Bei Ausfall einer Art ist in der Vegetationsperiode nach Ausfall entsprechend den festgesetzten Arten und Qualitäten Ersatz zu leisten. Die Grünflächen sind entsprechend der Pflanzgebote (Pfg) und Pflanzbindungen (Pfb) zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

1.7.1 Pflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

1.7.1.1 Pflanzgebot (Pfg) Nr. 1: Allgemeine Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen Nicht überbaute Grundstücksflächen sind grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Dies kann als Staudenpflanzung, Hecke oder Rasen geschehen.

Eine Auswahl geeigneter Bäume und Sträucher ist unter Tabelle 4 "Heimische Baum- und Straucharten

In jedem Fall sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden und durch regelmäßige Pflege dauerhaft

zur Eingrünung" zusammengestellt. Zudem dürfen Halb- und Hochstamm-Obstbäume (nach Belieben) in Sorten gepflanzt werden.

Mindestqualität Hochstamm: H 2xv, oB, 100-150 cm

Mindestqualität Halbstamm: Hb 2xv. oB. 100-150 cm Es sind ausschließlich feuerbrandresistente und regionaltypische Sorten zu verwenden

Tabelle 1: regionaltypische Baumsorten

Botanischer Name	Deutscher Name		
Obstbäume in Lokalsorten			
Malus domestica	Apfel in Sorten		
Pyrus communis	Birne in Sorten		
Prunus avium	Süßkirsche in Sorten		
Prunus cerasus	Sauerkirsche in Sorten		

1.7.1.2 Pflanzgebot (Pfg) Nr. 2: Bepflanzungsabstand An der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen sind Gehölze mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,00 m

mindestens 4,00 m von der Flurgrenze abzurücken. An der Grenze zu benachbarten Baugrundstücken sind Gehölze mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,00 m mindestens 2,00 m von der Flurgrenze abzurücken.

.7.1.3 Pflanzgebot (Pfg) Nr. 3: LKW- und PKW-Stellplatzbegrünung Parkplätze sind pro fünf Stellplätze jeweils mit einem Baum aus der Pflanzliste unter Tabelle 3. Geeignete Bäume zur Pflanzung entlang von Straßenflächen der Pflanzbindung (Pfb) Nr 1: Straßenbegleitgrün zu

Es ist eine ausreichend große Baumscheibe zu berücksichtigen. In jedem Fall sind heimische Arten zu verwenden und durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten.

.7.1.4 Pflanzgebot (Pfg) Nr. 4: Gründächer

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Umsetzung von begrünten Dächern wird auf nachfolgende Arten aus Tabelle 2 Artenliste für Dachbegrünung verwiesen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendel-Sandkraut
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Dianthus caesiua	Pfingstnelke
Dianthus carthuianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Koeleria glauca	Schillergras
Origanum vilgare	Echter Dost
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut

1.7.2 Pflanzbindungen - Private Grünflächen

Sedum acre

Sedum album

1.7.2.1 Pflanzbindung (Pfb) Nr. 1: Straßenbäume Entlang der Gemeindeverbindungsstraße wird in einem Abstand von 8,00 m zum Fahrbahnrand, innerhalb einer sechs Meter breiten festgesetzten privaten Grünfläche die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen

Alle Pflanzen müssen autochthoner Herkunft sein (Herkunftsregion: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion Für die Wahl der Baumarten wird auf untenstehende Tabelle 3. Geeignete Bäume zur Pflanzung entlang

Große Brunelle

Scharfer Mauerpfeffe

Weißer Mauerpfeffer

von Straßenflächen verwiesen. Mindestpflanzqualität Bäume: H, 3xv, mB, STU 12-14

Botanischer Name	Deutscher Name				
Großbäume					
Quercus petraea	Trauben-Eiche				
Mittelgroße Bäume					
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche 'Fastigiata'				
Kleinbäume					
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'				
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche 'Frans Fontaine'				
Sorbus aria	Echte Mehlbeere				

.7.2.2 Pflanzbindung (Pfb) Nr. 2: Eingrünung Entlang der Ost- und Süd-Grenze muss eine mindestens einreihige Hecke gepflanzt werden.

Hierbei sind die gesetzlichen Mindestabstände bei der Pflanzung von Gehölzen zu beachten. Demnach können hier lediglich Sträucher bis zu einer Höhe von 2,00 m in einem Mindestabstand von 2,00 m gepflanzt werden. Es wird zudem auf 1.7.1.2 Pflanzgebot (Pfg) Nr. 2: Bepflanzungs-abstand verwiesen. Für die Wahl der Straucharten wird auf untenstehende Tabelle 4: Heimische Baum- und Straucharten zur *Eingrünung* verwiesen. Kleinwüchsige Sträucher sind hier in der Liste gelbfarbig hinterlegt. Alle Pflanzen müssen autochthoner Herkunft sein (Herkunftsregion: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion

Mindestpflanzqualität Bäume: H, 2xv, oB, 100-150 cm Mindestqualität Heister: Hei, 2xv, oB, 60-100 cm

In den Zwischenräumen sind einheimische Sträucher/Heister zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, oB, 60-100 cm

Zur Anlage einer freiwachsenden Hecke sind mind. 10 verschiedene Arten der nachstehenden Pflanzliste zu Um ein möglichst naturnahes Bild zu erzielen, sind 10% der Gehölze als großkronige Bäume, sowie 15% der Gehölze als klein-/ und mittelkronige Bäume zu pflanzen.

Tabelle 4: Heimische Baum- und Straucharten zur Eingrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Großbäume	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stileiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Mittelgroße Bäume	
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Kleinbäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Daphne mezerum	Gewöhnlicher Seidelbast
Eunonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Frangula alnum	Faulbaum
Ligustrum vulgare (hiner nur Ligustrum vulgare 'Lodense' bis Wuchshöhe 2 m)	Gewöhnl. Liguster
Lonicerum xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina (hier nur die Rosa canina 'Kiese' bis Wuchshöhe 2 m)	Echte Hunds-Rose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

1.7.2.3 Pflanzbindung (Pfb) Nr. 3: Ansaaten Straßenbegleitgrün und Flächen im Übergang zur freien Landschaft - in Verbindung mit Pflanzbindungen (Pfb) Nr. 1 und (Pfb) Nr. 2

Die Begrünung entlang von Straßenflächen unter straßenbegleitenden Bäumen (in Verbindung mit Pfb Nr. 1) ist verpflichtend durchzuführen. Diese Flächen sind mit autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland und Plattenregion" zu bepflanzen, das für den Straßenraum geeignet ist. Flächen im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden können (in Verbindung mit Pfb Nr. 2), sind als extensiver Saum gemäß einer Ansaat als Saumes auszubilden. Es ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 "Unterbayerisches Hügelland und Plattenregion" zu verwenden. Die Pflege und Erhaltung dieser Flächen sind sicherzustellen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, **Natur und Landschaft**

1.8.1 Flächen- und Bodenschutzmaßnahmen

Unbebaute Fläche ist grundsätzlich von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen.

1.8.2 Maßnahmen zum Schutz von Landschaft, Luft und Klima Schaffung von mehr klimaausgleichenden Grünflächen im Gewerbegebiet durch Pflanzgebote und -bindungen

unter 1.7 Grünordnung. Schaffung einer landschaftsbild- und klimawirksamen Eingrünung durch Pflanzbindung (Pfb) Nr. 2: Eingrünung. 1.8.3 Artenschutzmaßnahmen

Schaffung neuer Hecken- und Gehölzstrukturen für die Artengruppe der Vögel, mithilfe der Pflanzbindungen

Gebäude, welche abgerissen werden sollen, sind zuvor ggf. auf gebäudebewohnende Fledermäuse hin zu überprüfen

1.8.4 Wasserwirtschaft

Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.

Die Nutzung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen im Baugebiet ist grundsätzlich unzulässig. Ist

dergleichen notwendig, sind besondere Sicherheitsvorkehrungen durch den Bauherrn zu treffen.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal zu leiten. Niederschlagswasser

Im Rahmen der Niederschlagswasserbeseitigung muss innerhalb des Baugebiets eine unterirdische Vorrichtung zur Reinigung durch den Bauwerber vorgehalten werden. Das gereinigte Niederschlagswasser ist

dann über die Errichtung eines Ableitungskanals in Richtung städtischer Entwässerungseinrichtungen zu leiten. 1.8.5 Geltungsbereich 2 - Ausgleichsfläche extern

Dem Eingriff wird folgender Fläche extern als Kompensationsfläche zugeordnet:

- Fl.-Nrn. 1402 und 1405/3 Gemarkung Gangerbauer. Die Ausgleichsfläche wird im Rahmen des Umweltberichts beschrieben. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Der Vertrag ist der Naturschutzbehörde zu übermitteln.

1.9 Festsetzungen zur Lärmkontingentierung - zulässige Geräuschkontingente Es werden folgende Emissionskontingente LEK für das Plangebiet festgesetzt:

1.9.1. Zulässige Geräuschkontingente Zulässig sind Nutzungen auf den Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mitterhof III" deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der bebaubaren Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EV} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 -22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

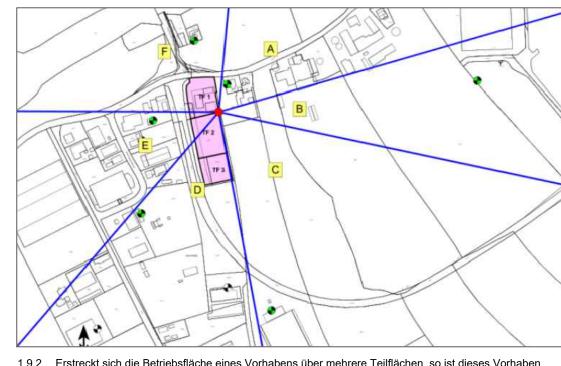
Tailfläalaa	Kontingent			Zusatzkontingent	
Teilfläche	Tag	Nacht	Sektor	Tag	Nacht
TF 1	60	45	Α	0	0
TF 2	64	49	В	5	15
TF 3	66	52	С	5	15
			D	5	15
			E	5	7
			F	5	10

			_			
Sektor	Anfang	Ende		Referenzpunkt	X	Y
A	5,2	74,0		UTM32		
В	74,0	101,90		Koordinaten	777705,64	5366988,6
С	101,9	169,5	1			ļ.
D	169,5	220,8				
E	220,8	270,2	7			
F	270.2	5.2				

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)

geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

 $\mathsf{L}_{\mathrm{EK},\mathrm{i}}^{}$ durch $\mathsf{L}_{\mathrm{FK},\mathrm{i},\mathrm{i}}^{}$ zu ersetzen ist. Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan "Mitterhof III" nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der



1.9.2 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, 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 der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

1.9.3 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz

1.9.4 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind unzulässig.

1.9.5 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Geländemodellierung, Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Baugrenzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,50 m zulässig.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Dachform

Zulässig sind:

- Flachgeneigte Dächer/ Pultdach 2.2.2 Dachneigung in Grad

Flachdach: 0° - 5°

Pultdach: 5° - 30°

2.2.3 Dachdeckung

- Flachdach

Zulässig sind: Bituminöse oder kunststoffbasierte Dachdeckungsbahnen,

Foliendeckung und Rollierung

- matte Metallbahnen beschichtete Trapezbleche

- Begrünung Nicht zulässig sind:

- Ziegel in roter, rotbrauner oder gräulich-schwarzen Dachziegelfarbe

 glänzende, blendende Deckungsmaterialien - mit Kuper, Zink und Blei eingedeckte Dächer

2.3 Fassadengestaltung

- Fassadenverkleidungen aus Putz mit hellem Farbanstrich - Fassadenverkleidung aus Holz

Fassadenbegrünung

2.4 Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen Grundsätzlich sind Geländesprünge als Böschungen auszubilden.

Einfriedungen aus Metall sind lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m ohne Sockel- oder Fundamentausbildung ab 0,20 m über Oberkante Gelände zulässig.

Werbeanlagen dürfen, unabhängig von der Parzellierung des Gewerbegebiets, eine Gesamtwerbefläche von

100 m² nicht überschreiten. An der Fassade der Stätte der Leistung ist Eigenwerbung in Form eines Firmennamens in unaufdringlicher Farbgebung, auch von außen oder innen beleuchtet, der die Größe und das übliche Maß eines Firmennamens am Gebäude nicht übersteigt, erlaubt.

Leuchtwerbung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Die Errichtung von Werbung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht zulässig sind Lauf- und/oder Wechsellichtwerbung sowie reflektierende Folien oder Blinklichter.

Freileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Sämtliche Leitungen sind im Rahmen des Neubaus unterirdisch zu verlegen.

Vor Errichtung von Gebäuden, Kaminen, Masten oder Kränen über 25 m Höhe sind das Luftamt Südbayern und der Flugplatz Eggenfelden in die Planung miteinzubeziehen.

Durch den Luftfahrtbetrieb auftretende temporäre Lärmemissionen sind hinzunehmen. Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass weder der Luftverkehr noch andere

HINWEISE

Verkehrsteilnehmer geblendet werden.

3.1 Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutzhinweise

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 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 (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Landwirtschaftliche Nutzung Die bestehende angrenzende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen darf nicht eingeschränkt werden und ist auch zukünftig sicherzustellen. Mögliche derartige Emissionen sind hinzunehmen.

3.3 Immissions- und Emissionsschutz

Die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, auch wenn sie über das übliche Maß hinausgehen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Arbeiten

Das Gewerbegebiet liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Gemeindeverbindungsstraße). Mögliche Beeinträchtigungen des Nutzwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind entschädigungslos hinzunehmen.

Sonstige schalltechnische Hinweise

• Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind bzw. können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte mit einem Abschlag beim Immissionsrichtwert entsprechend berücksichtigt.

• Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten. Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die

Fahrwerge ungefaste Pflastersteine verwendet werden. Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.

Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

• Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Eggenfelden - Bauamt - zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

3.4 Flächen- und Bodenschutzmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, die Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben,

Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, welches Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall, zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlagen

des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und

Artenschutz Gemäß § 39 Abs. 5 S 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Gehölze nur in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. gefällt oder abgeschnitten werden. Auch entsprechende Pflegemaßnahmen sind lediglich innerhalb dieser Zeit

die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden.

Ansonsten sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, um keine

Die Erfassung gebäudebewohnender Fledermäuse im Jahr 2023 ergab keine festgestellten Arten. Aufgrund der schwindenden Aktualität der Daten sollte nach Ablauf einer Zeitspanne von fünf Jahren eine erneute Untersuchung der betroffenen Gebäude durchgeführt werden, um neue Fledermausvorkommen auszuschließen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (siehe hierzu auch die örtlichen Bauvorschriften).

Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (keine Versickerung!).

Wasserwirtschaft

Beleuchtung Gemäß dem Leitfaden "Insektenfreundliches Eggenfelden" sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu

von zwei Stunden durch die Stadt Eggenfelden. Die Bereitstellung eines ggf. darüberhinausgehenden Lösch-

Brandschutz Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt im Rahmen des Grundschutzes von 96 m³/h über eine Vorhaltedauer

wasserbedarfs liegt in der Verantwortung des Bauherrn (Objektschutz). Dies ist über private Löschwassereinrichtungen zu gewährleisten.

3.9 Ergänzende Hinweise

3.9.1 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Grundwasserkörper 1 G130 beinhaltet tertiäres Grundwasser ist damit bereits dem Tiefengrundwasser_Mischwasser_Komplex zugeordnet. Der tertiäre Druckwasserspiegel liegt etwa bei 400 mNN. Die Geländehöhen im Plangebiet reichen von 405 mNN im Norden bis 410 mNN im Süden. Das tertiäre Grundwasservorkommen wird demnach in 5 - 10 m unter Gelände erschlossen. Bauwasserhaltungen im Bereich des tertiären Grundwassers werden vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf bearbeitet. Wir bitten daher um frühzeitige Abstimmung mit uns hinsichtlich der Eingriffe in das Grundwasser und der Unterlagen für die wasserrechtlichen Erlaubnisse für mögliche Bauwasserhaltungen.

3.9.2 Bayernwerk Netz GmbH

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte

persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein,

die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu

In ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden,

benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-SBayern.de@vodafone.com, um

eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Weiterführende Dokumente:

1. Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH 2. Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH 3. Zeichenerklärung Vodafone GmbH

4. Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

3.9.3 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

3.9.4 Deutsche Telekom Technik GmbH Am Rande des Geltungsbereichs befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien sowie nicht mehr in

Betrieb befindliche TK-Linien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des

ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen 1. dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, 2. dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung de Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und

Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich

aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. 4. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu

beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und

3. Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Mitterhof III"

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eggenfelden hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mitterhof III" mit integrierter
- Grünordnungsplanung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher
- Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2022 (GE, § 8 BauNVO) hat in der Zeit vom 02.08.2022 bis einschließlich 01.09.2022 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2022 (GE, § 8 BauNVO) hat in der Zeit vom 02.08.2022 bis einschließlich 01.09.2022 stattgefunden.
- 4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit: Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den geänderten Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2023 (SO, § 11 BauNVO) hat in der Zeit vom 12.06.2023 bis einschließlich 12.07.2023 stattgefunden.
- 5. Erneute Beteiligung der Behörden: Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den geänderten Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2023 (SO, § 11 BauNVO) hat in der Zeit vom 12.06.2023 bis einschließlich 12.07.2023 stattgefunden.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. bis einschließlich im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Stadt Eggenfelden, Zimmer 28, 84307 Eggenfelden, Rathausplatz 1 während den Öffnungszeiten des Rathauses. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Mitterhof III" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich

des Landes zugänglich gemacht.

7. Ausgefertigt

Eggenfelden, den ..

6. Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom .. den Bebauungsplan "Mitterhof III" mit integrierter Grünordnungsplanung

..... als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister, Martin Biber

gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom

Eggenfelden, den ... 1. Bürgermeister, Martin Biber

8. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Mitterhof III" wurde am . gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, zu jedermanns Einsicht, bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1

Eggenfelden, den ... 1. Bürgermeister, Martin Biber

und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

- § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),

- Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO),

erlässt die Stadt Eggenfelden den Bebauungsplan "Mitterhof III" als Satzung:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und

Räumlicher Geltungsbereich

Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG),

- der §§ 9 und 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -

BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mitterhof III" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom __.__ maßgebend.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Mitterhof III" besteht aus: 1. Der Planzeichnung M 1:1.000 vom ____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt

2. der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung vom ___.__ und

folgenden Anlagen: 3.1. dem immissionsschutztechnischen Gutachten Schallimmissionsschutz, Büro GEO.VER.S.UM Planungsgesellschaft Pressler & Geiler, 93413 Cham / 93105 Tegernheim

Der Bebauungsplan "Mitterhof III" tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

3.2. gutachterliche Stellungnahme (2025) zum Einzelhandelsentwicklungskonzept (2010) 3.3. Auskunft aus dem Altlastenkataster ABuDIS

Eagenfelden.

weitergegeben oder anderweitig genutzt werden.

Stadt Eggenfelden

Erster Bürgermeister

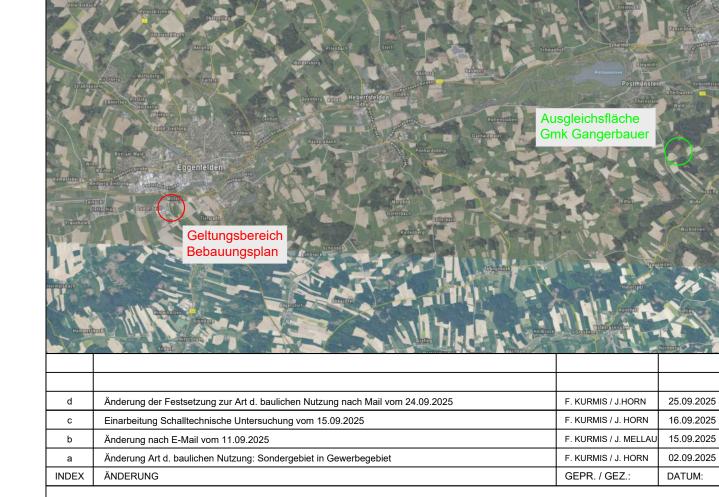
Martin Biber

Alle Angaben zum Bestand ohne Gewähr. Vollständigkeit, Richtigkeit und Lage der Leitungen im Bestand sind vom Ausführenden eigenverantwortlich bei den Versorgungsträgern zu ermitteln und zu überprüfen. Die Planunterlagen sind ausschließlich für den internen Gebrauch des

bestimmt und dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Planverfassers nicht vervielfältigt, an Dritte

AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN "MITTERHOF III"

GEMARKUNG HAMMERSBACH. STADT EGGENFELDEN



Fassung vom 21.10.2025 Aufstellung Bebauungsplan "Mitterhof III"

im Bereich der Flurnummern 1265, 1265/3, 1265/9 IV-EP-BP01

Stadt Eggenfeldeı

84307 Eggenfelden

FNTWURFSVERFASSFI ax: +49 (8721) 705 - 105

GEZ. / GEPR.:

02.09.2025

02.09.2025

J. HORN

F. KURMIS

35313

MASSSTAB:

1:1.000

PROJEKTNUMMER: ANLAGE:

FUNDSTELLE: V:\daten\Eggenfelden Stadt\35313 GE Mitterhof III\0500\BP EP\IV-EP-BP01d.dwg PLANGRÖSSE: 1,16 m x 0,84 m = 0,97 m2