

# DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN



## GEWERBEGEBIET PATERSDORF

### MIT GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT

GEMEINDE : PATERSDORF

LANDKREIS: REGEN

FASSUNG: BILLIGUNG / AUSLEGUNG  
DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 29 SEITEN

Hinweis: alle, gegenüber der Entwurfsfassung geänderten oder ergänzten  
Teile des Deckblattes sind rot dargestellt.

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB

ALLERSDORF 26

94262 KOLLNBURG

FON: 09929 95778-0

FAX: 09929 95778-49

[info@arch-ing-weber.de](mailto:info@arch-ing-weber.de)

Marktplatz 10

94239 RUHMANNSFELDEN

FON: 09929 95778-0

FAX: 09929 95778-99

[www.arch-ing-weber.de](http://www.arch-ing-weber.de)

**INHALT :**

	Blatt
1.) VERFAHREN	3
2.) ÜBERSICHTSPLÄNE	4
3.) DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN	5
4.) BEGRÜNDUNG ZUM BBPL - DECKBLATT	6
5.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	15
6.) PLANLICHE FESTSETZUNGEN	22
7.) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	25
8.) PLANLICHE HINWEISE	28
9.) UMWELTBERICHT	29

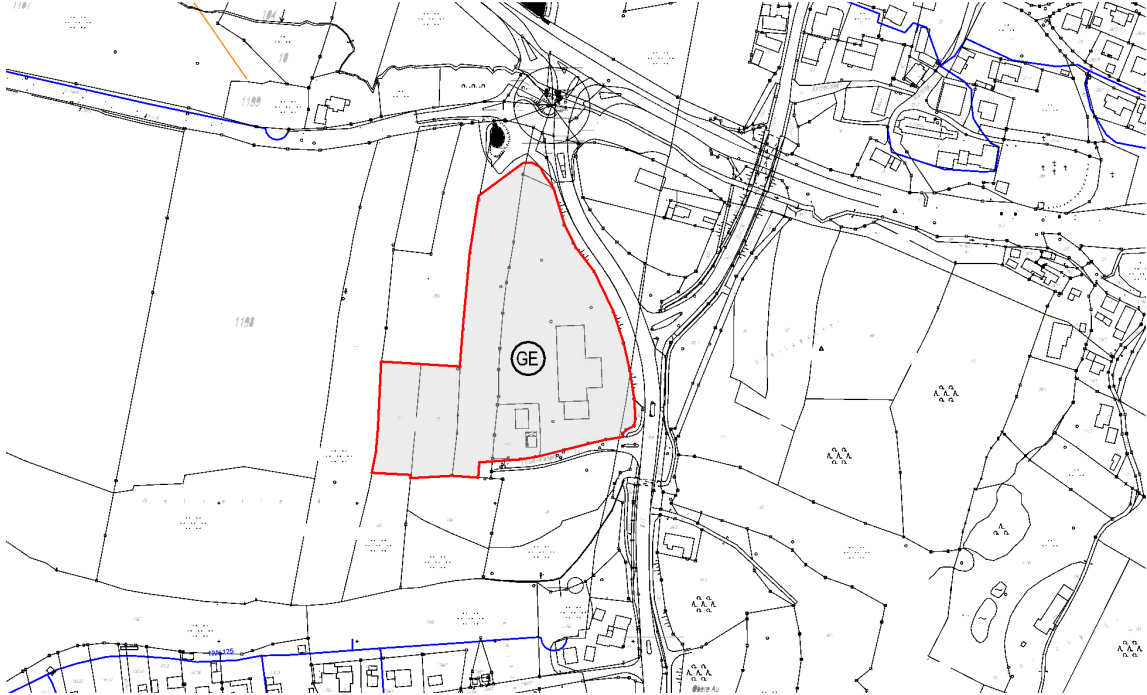
Abkürzungen:	BBPL	= Bebauungsplan
	FNPL	= Flächennutzungsplan
	BayBO	= Bayerische Bauordnung
	BauNVO	= Baunutzungsverordnung
	BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz

## 1. Verfahren

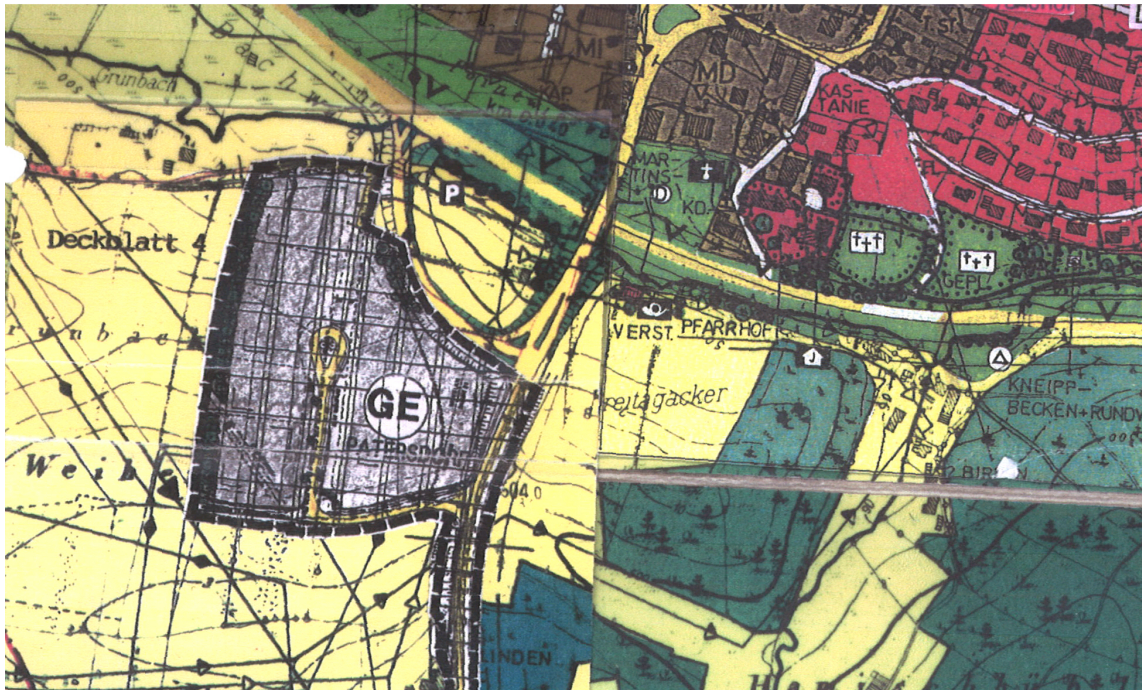
01	Der Gemeinderat Patersdorf hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Änderung des Bebauungsplanes "GE PATERSDORF" mit Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
02	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF" hat in der Zeit vom 05.08.2020 bis 17.09.2020 stattgefunden.
03	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF" hat in der Zeit vom 05.08.2020 bis 17.09.2020 stattgefunden.
04	Der Gemeinderat Patersdorf hat am 27.05.2021 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF" in der Fassung vom 27.05.2021 gefasst.
05	Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplanes "GE PATERSDORF" in der Fassung vom 27.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
06	Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF" in der Fassung vom .....wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis ..... öffentlich ausgelegt.
07	Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF " gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
08	Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF" in wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
09	Patersdorf, den ..... Gemeinde Patersdorf:  Erster Bürgermeister Siegel 
10	Planungsablauf Entwurfsfassung Scopping : Allersdorf, 30.07.2020 Fassung Billigung/Auslegung : Allersdorf, 27.05.2021 Planfassung : Allersdorf, .....2021   <u>ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB</u> ALLERSDORF 26 Marktplatz 10 94262 KOLLNBURG 94239 RUHMANNSELDEN FON: 09929 95778-0 FON: 09929 95778-0 FAX: 09929 95778-49 FAX: 09929 95778-99 <a href="mailto:info@arch-ing-weber.de">info@arch-ing-weber.de</a> <a href="http://www.arch-ing-weber.de">www.arch-ing-weber.de</a>

## 2. Übersichtspläne

### 2.1 Auszug Flurkarte M 1:5000



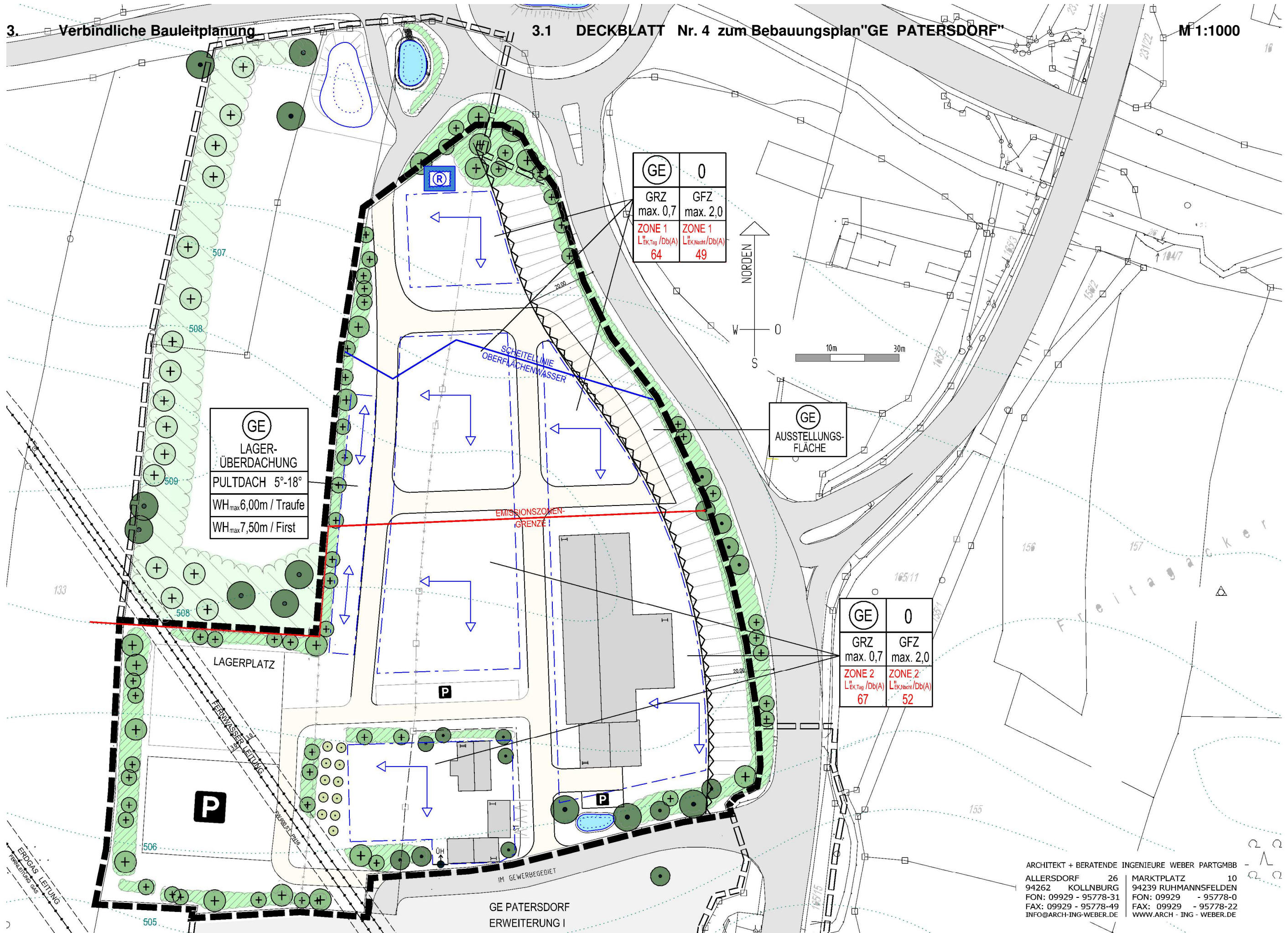
### 2.2 Auszug Flächennutzungsplan Patersdorf M 1:5000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 DECKBLATT Nr. 4 zum Bebauungsplan "GE PATERSDORF"

M 1:1000



GE	0
GRZ	GFZ
max. 0,7	max. 2,0
ZONE 1	ZONE 1
L <sub>Ek,Tag</sub> / Db(A)	L <sub>Ek,Nacht</sub> / Db(A)
64	49

GE	
LAGER- ÜBERDACHUNG	
PULTDACH 5°-18°	
WH <sub>max</sub> 6,00m / Traufe	
WH <sub>max</sub> 7,50m / First	

GE	
AUSSTELLUNGS- FLÄCHE	

GE	0
GRZ	GFZ
max. 0,7	max. 2,0
ZONE 2	ZONE 2
L <sub>Ek,Tag</sub> / Db(A)	L <sub>Ek,Nacht</sub> / Db(A)
67	52

## **4. Begründung zum Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 4**

**Der strukturelle Aufbau des Deckblattes nimmt die Gliederung des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 3 vom 13.05.2005 auf.**

### **4.1.1 Planungsziel:**

Das Gewerbegebiet Patersdorf wurde in den Jahren 1995 bis 1997 geplant und anschliessend nach und nach bebaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war und ist die Linksabbiegespur der Bundesstrasse B11 aus Richtung Süden beinhaltet. Mit den Deckblättern 1 bis 3 wurden Grundstücksaufteilungen innerhalb des Geltungsbereiches verändert. Das Gewerbegebiet wurde im Jahr 2019 nach Süden erweitert.

### **Planungsanlass:**

Das Deckblatt Nr. 4 zeigt die geplante Neustrukturierung des grössten Betriebes im Gewerbegebiet auf. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen auf dem Firmenareal des Baustoff-, Futtermittel und Garten- und Landschaftsbauartikel-Handelsbetriebes werden übernommen und neu geordnet. Die vorhandenen Lagerhallen-, Büro- und Ausstellungsgebäude und das Betriebsleiterwohnhaus mit Nebengebäuden erhalten werden erweiterungsfähig überplant. Für die noch nicht bebauten Flächen des Firmenareals werden überwiegend Freilagerflächen mit möglichen notwendigen Überdachungen oder einfachen Hallenbauten konzipiert. Die internen Fahrstrassen zu den Lagerflächen und Gebäuden werden optimiert. Der mittlerweile errichtete Kreuzungskreisverkehr der Bundesstrassen B11 und B85 ändert den ursprünglichen Geltungsbereich des Gewerbegebietes ab und wird mit dem Deckblatt aktualisiert. Das Firmenareal verfügt nachwievor über 2 Zufahrten von öffentlichen Strassen, und zwar im Süden von der Stichstrasse „Im Gewerbegebiet“ und im Norden als interner Anschluss zum Bundesstrassenkreisel.

### **Begründung zur Änderung:**

Begründet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit:

- mit der notwendigen Umstrukturierung des Handelsbetriebes zur Aufrechterhaltung seiner Wettbewerbsfähigkeit,
- der notwendigen Darstellung der Grundstücksgliederungen als Aktualisierung,
- mit der Rechtfertigung zur Aufstellung, dass keine zusätzlichen Anbindungen an öffentliche Strassen notwendig sind,

noch Begründung:

- dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung,
- dem Ziel, die streifenartigen Grünzüge in Nord-Süd-Richtung aufrecht zu erhalten,
- zusätzlichen Landverbrauch auszuschliessen,
- das Landschaftsbild mit der Komprimierung der Bebauungen nicht zusätzlich zu beeinträchtigen,
- mit dem Wegfall von weiteren ökologischen Ausgleichsmassnahmen aufgrund des Bestandsschutzes der bereits ausgeglichenen GE-Flächen,
- auf den negativen Einfluss auf den Menschen und die Natur mit dem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet so gering und unauffällig wie möglich zu gestalten,

#### **4.1.2 Planungsgrundlagen:**

Dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 4 liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf, vom 24.05.1985, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 12  
→ siehe Ziff. 2.2
- der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf
- Auszüge aus der digitalen Flurkarte und Luftbilder (bayernviewer) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aussenstelle Zwiesel

## 4.2 Beschreibung des Baugebietes:

### 4.2.1 Lage zur Ortschaft:

Die überplante Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplan-deckblattes stellt die Hauptfläche des Gewerbegebietes dar und liegt ca. 130 m südwestlich vom Rand des Hauptortes Patersdorf.

### 4.2.2. Vorhandene Bebauungen:

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Patersdorf“ sind derzeit folgende Bebauungen vorhanden:

- das Betriebsgebäude des Handelsbetriebes im Südwesten mit Lagerhallen (I) und einen 2-geschossigem Ausstellungs- und Büroanbau (II)
- das Betriebsleiterwohnhaus (II) mit Garagen und Nebengebäuden (I) im Süden

### 4.2.3 Betroffene Grundstücke:

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Patersdorf“ umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Patersdorf:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Eigentumsart/Nutzung</u>	<u>Grundstücks-(teil)fläche m<sup>2</sup></u>
145	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	12.664
150/2	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	159
145/1	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	1.281
140	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	6.046
137	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	2.203
136	Privateigentum-Gewerbegebietsfläche	2.384
Gesamtfläche Deckblatt 4 - „GE PATERSDORF“		24.637
		= ca. 2,5 ha

### 4.2.4 Geländebeschreibung:

Das Firmenareal (= Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes) liegt gegenüber den Bundesstrassen auf einem leichten Höhenrücken auf ca. 505 m bis 509 m ü. N.N..



#### 4.2.5 Bodenverhältnisse / Biotop / Schutzgebiete:

Im Zuge der erfolgten Bauarbeiten wurden Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) angetroffen.

Biotop und Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Deckblattes nicht kartiert.

#### 4.2.6 Ökologische Ausgleichsmassnahmen:

Der durch die Wohngebietsausweisung notwendige Eingriff in die Natur wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und bewertet. Aufgrund des Flächenverbrauches durch notwendige Überbauungen sind Ausgleichsmassnahmen nach den gültigen Naturschutzgesetzen erforderlich.

### 4.3 Erläuterung des Planungskonzeptes:

#### 4.3.1 Verkehrserschliessung / Bebauung:

##### Verkehrerschliessung:

Das zusammengefasste Firmenareal wird nach wie vor mit 2 Zufahrten aus öffentlichen Strassen erschlossen.

Die südliche, bestehende Zufahrt aus der Stichstrasse „Im Gewerbegebiet“ bleibt unverändert bestehen.

Die nördliche Zufahrt / Ausfahrt zum Bundesstrassenkreisel wurde vor kurzer Zeit mit dem Bau des Kreisverkehrs als Behelfszufahrt zum Firmengelände angelegt und entsprechend nur für die Anlieger ausgebaut. Weitere geplante Zufahrten müssen mindestens 40 m vom äusseren Fahrbahnrand des Kreisverkehrsplatzes entfernt sein.

Die Feuerwehrezufahrten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit Achslasten von 10 to befahrbar auszugestalten und Aufstellflächen nach dem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr mit Breiten von 2,50 m und Längen von 10,00 m herzustellen. Umfahrungen und Wendekreisflächen müssen jeweils einen Wendekreisdurchmesser von mind. 18,5 m aufweisen.

Fussläufige Anbindungen des Gewerbegebietes an den Ortskern sind mit der Fussgängerunterführung unter B11 im Südosten und dem Gehweganschluss am Kreisverkehr im Norden vorhanden.

#### **4.3.2 Grünordnung:**

Das „Gewerbegebiet Patersdorf“ wurde seit Beginn der Planung mit einem breiten Grüngürtel entlang der Westgrenze des gesamten Baugebietes. Geplant. Dieser abschirmende und landschaftsteilende Grünzug ist bis dto. noch nicht umgesetzt. Die parallel dazu verlaufenden Abgrenzungen von Gewerbegebietsbauparzellen sind erst teilweise vorhanden. Diese Randeingrünungen werden jedoch entsprechend der vorgesehen Baufeldnutzungen verändert und neu festgesetzt.

#### **4.3.3 Erschliessung Sparten:**

##### **4.3.3.1 Wasserversorgung:**

###### Trinkwasserversorgung:

Zur Trinkwasserversorgung ist das gemeindliche Versorgungsnetz im Geltungsbereich des Deckblattes bereits ausreichend vorhanden installiert.

###### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand mit 96 m<sup>3</sup>/h durch

- den bestehenden Überflurhydranten in der Erschliessungsstrasse -Im Gewerbegebiet- und
- der Saugstelle im Grünbach -Biber-

vorhanden. Nach Angabe der Brandschutzdienststelle des Landkreises Regen kann bei erhöhter Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h notwendig werden. Dieser Mehrbedarf ist über mobile Tankfahrzeuge (Tanklöschwägen, landwirtschaftliche Gülletanks, etc.) abzudecken. Eine weitere Ansaugstelle ist südöstlich aus dem wasserführenden Graben bei der Fussgängerunterführung möglich.

Diese zusätzliche Löschwasserversorgung ist mit der örtlichen Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion des Landkreises Regen noch konkret abzuklären.

##### **4.3.3.2 Abwasserbeseitigung:**

Anfallende Schmutz-Abwässer werden bereits gesammelt und in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Patersdorf eingeleitet.

#### 4.3.3.3 Oberirdische Gewässer:

Das vorhanden Dachflächen- und Oberflächenwässer werden gesammelt und kontrolliert in zwei geplante Regenrückhalteeinrichtungen eingeleitet, und zwar

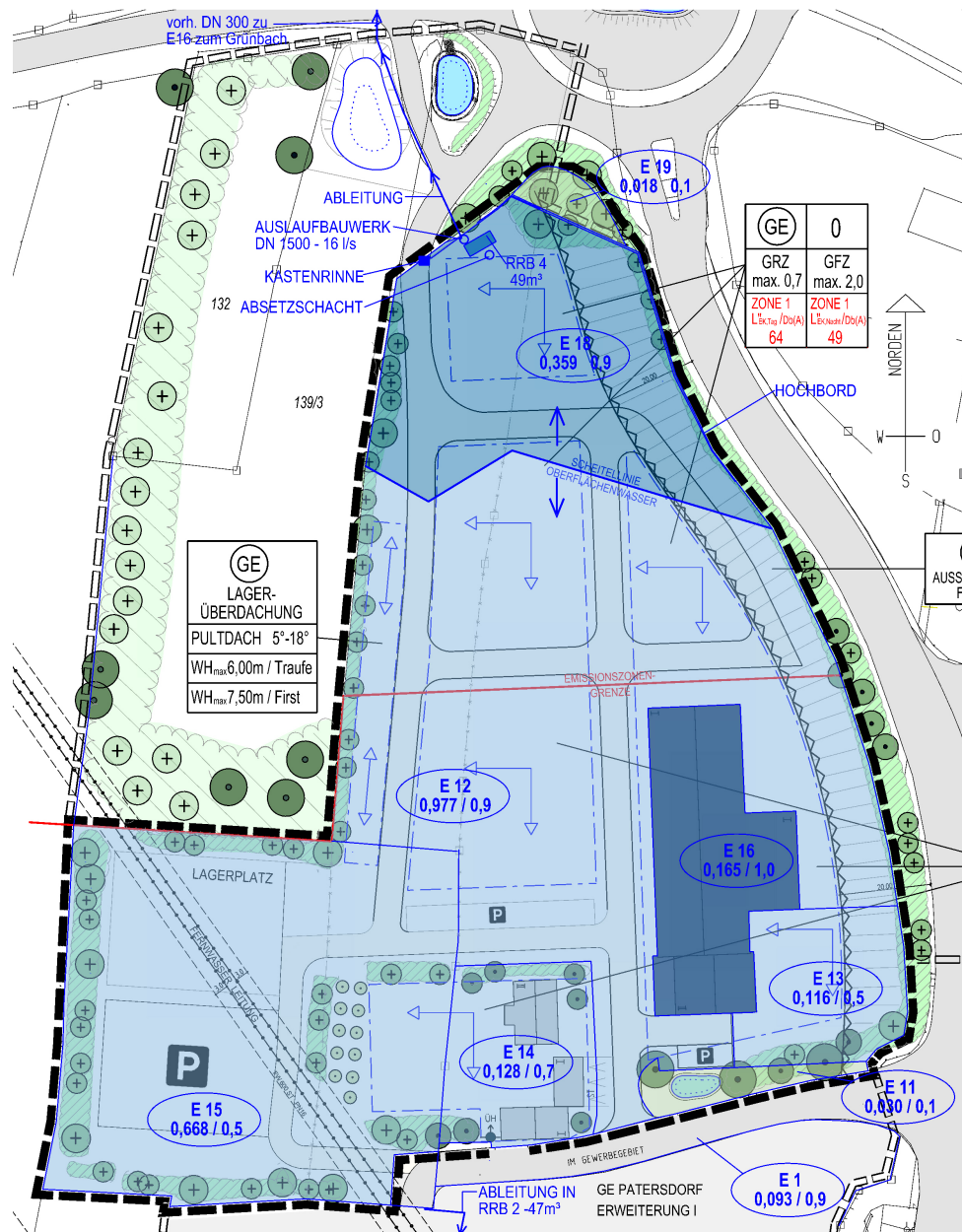
- der nördliche und östliche Bereich des Firmengeländes mit Einleitung in den Grünbach nordwestlich des Bundesstrassenkreisel (E16), und
- der südliche Bereich über das geplante Regenrückhaltebecken auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 138/1 Gemarkung Patersdorf in den wasserführenden Graben.

Für den nördlichen Bereich sind folgende Einrichtungen vorgesehen:

- Abfangen des Oberflächenwassers mit einem Hochbord,
- Abfangen des Oberflächenwassers bei der Behelfszufahrt mittels einer befahrbaren Kastenrinne,
- Einbau eines Absetzschlammschachtes DN 1500 mit mind. 1 m Schlammvolumenhöhe,
- Einbau eines unterirdischen Wabenrückhaltebeckens (REHAU) mit 49 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen,
- Einbau eines Auslaufbauwerkes mit Drosselung auf 16 l/s,
- Einleitung in Bestandskanal in Einleitstelle E16 in den Grünbach (gemeinsam mit Ableitung aus Fl.Nr. 132 + 139/3 Gemarkung Patersdorf)

Der südliche Ableitungsbereich erhält eine direkte Zuleitung zu dem geplanten Regenrückhaltebecken mit einem geplanten Fassungsvermögen von ca. 47 m<sup>3</sup>.

Skizze Einzugs- und Ableitungsflächen:



ohne Masstab

Grundlage: Angaben des IB Pledl, Bischofsmais vom 09.04.2020

4.3.3.4 Fernwasser:

Die Fernwasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald quert die Südwestecke des Geltungsbereiches. Im Leitungsbereich der Doppelleitung wird beidseits ein Schutzstreifen von je 3,0 m von jeglicher Bebauung freigehalten.

#### **4.3.3.5 Stromversorgung / sonstige Sparten:**

Der Betrieb im Geltungsbereich des Deckblattes ist ausreichend dimensioniert am überörtlichen Stromversorgungsnetz (Bayernwerk netz) angeschlossen.

Telekommunikations-/Breitbandversorgung:

Die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen Einrichtungen werden geschützt und ggf. erweitert.

#### **4.4 Flächen und Daten:**

##### **4.4.1 Fläche des Geltungsbereiches:**

Alle Flächen entstammen den elektronisch ermittelten Ansätzen aus den Katasterauszügen des Amtes Datenverarbeitung, Breitband und Vermessung Freyung, Aussenstelle Zwiesel, bzw. wurden elektronisch aus den digitalen Flurkarten ermittelt.

Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Patersdorf“	=	24.637 m <sup>2</sup>
	=	<b>ca. 2,5 ha</b>

**4.4.2 – 4.4.4 entfällt.**

##### **4.4.5 Bebauung:**

Das Deckblatt Nr.4 betrifft nur den vorhandenen Handelsbetrieb mit verschiedenen Bauungen und Freilagerflächen.

**4.4.6 Parzellierung: entfällt.**

## 5. Textliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung:



GE - Gewerbegebiet  
 nach § 8 Abs. (1), Abs. (2) Nr. 1, 2 und 4  
 und Abs. (3) Nr. 1 und 2 nach BauNVO<sup>1</sup>

### 5.2 Mass der baulichen Nutzung:

#### 5.2.1 Bauliche Nutzung

Neu: II	=	max. 2 Vollgeschosse für Hallengebäude
I	=	max. 2 Vollgeschosse für Wohn- und Verwaltungsgebäude max. Geschosshöhe: 3,75 m
GRZ 0,7	=	max. Grundflächenzahl je Parzelle: 0,7
GFZ 2,0	=	max. Geschossflächenzahl je Parzelle: 2,0
o	=	Bauweise offen

Mindestens 15% der Gesamtgrundstücksflächen je Parzelle sind als begrünte Fläche nachzuweisen.

Geltungsbereich des Deckblattes = 24.637 m<sup>2</sup> = 100%

Grünflächen, Eingrünungen Deckbl. 4 = 3.100 m<sup>2</sup> = 13 %

Die restlichen 2% sind mit den teilversiegelten Stellplatzflächen abgegolten (siehe Ziff. 5.4.2)

Neu: = Flächen für eingeschossige Lagerüberdachungen



Neu: = Nutzung in Anbauverbotszone zur B11 nur Ausstellungsflächen und untergeordnete Kleingebäude, max. Wandhöhe 3,0 m zulässig



<sup>1</sup> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

### 5.2.2 Betriebliche Nutzung / Immissionsschutz:

Zur Abklärung der zulässigen Emissionskontingente wurde eine schalltechnische Begutachtung durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, durchgeführt. Dieses Gutachten mit Nr. 3201599 vom 22.02.2021 ist Bestandteil dieses Deckblattes.

In der Begutachtung wurden neben den Immissionen auf den Planbereich, den schalltechnischen Vorbelastungen aus der südlich angrenzenden Gewerbegebietserweiterung GE Patersdorf Erweiterung I, dem Verkehrslärm aus den Bundesstrassen auch der flächenbezogene Schall-Leistungspegel aus dem GE Patersdorf ermittelt. Dazu wurden auch die westlichen Flächen des GE-Gebiets (Fl.Nr. 132 + 139/3) mitbetrachtet, die ausserhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes liegen. Dieser erweiterte Planungsbereich wurde in der Begutachtung in 2 Zonen aufgeteilt und getrennt betrachtet.

- Teilbereich 1 – südlicher Bereich
- Teilbereich 2 – nördlicher Bereich.

Die Rechenergebnisse und die sonstigen notwendigen Festlegungen aus der schalltechnischen Begutachtung sind nachfolgend zusammengefasst.

Im Gewerbegebiet GE Patersdorf sind Betriebe und Anlagen (Vorhaben) zulässig, deren Geräusche folgendes Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) in den einzelnen Zonen überschreiten.

zul. Emissionskontingente LEK in dB (A) je m<sup>2</sup>

<u>Zone 1</u>	<u>LEK Tag</u>	<u>LEK Nacht</u>
	<b>64</b>	<b>49</b>

<u>Zone 2</u>	<u>LEK Tag</u>	<u>LEK Nacht</u>
	<b>67</b>	<b>52</b>

Werden durch die geplanten Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingentes, der Grösse der Teilflächen und des Abstandes der Teilfläche zu den massgeblichen Immissionsorten berechneten Immissionskontingente vom tatsächlichen Beurteilungspegel des Vorhabens nicht überschritten werden.

Schutzbedürftige Wohnbebauungen i. S. von Betriebsleiterwohnungen sind im GE-Gebiet nur auf Fl.Nr. 145/1 Gemarkung Patersdorf zulässig. Zur Bundesstrasse 11 hingewandte Büronutzungen müssen in Anlehnung an die Rasterkarten zum Verkehrslärm (Anlage 4) geplant und ggf. mit passiven Schallschutzmassnahmen geschützt werden.



Die Immissionskontingente sind für alle massgeblichen Immissionsorte unter ausschliesslicher Berücksichtigung geometrischer Ausbreitungsdämpfung Gl. (3) nach DIN 45 691 zu ermitteln.

Mit dem Antrag auf Neubauten, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Deckblattes ist anhand von gutachterlichen Untersuchungen (nach TA Lärm) von einer, nach § 29 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle nachzuweisen (Gl. 6 DIN 45 691), dass die Beurteilungspegel die berechneten Immissionskontingente an den massgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.

Planungen für Büronutzungen im GE-Gebiet sind die Rasterkarten der schalltechnischen Untersuchungen in der Anlage 4 des schalltechnischen Berichtes des ifB Eigenschenk vom 22.02.2021 zugrunde zu legen.

Ein Bauvorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den massgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

### 5.2.3 Werbeanlagen / Reflexionen / Beleuchtungsanlage:

Werbeanlagen:

Zur Bundesstrasse und dem Kreisverkehrsplatz zugewandte geplante Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie keine ablenkende Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausüben, die die Sicherheit und die Leichtigkeit des Strassenverkehrs beeinträchtigen könnten. Sie dürfen nicht reflektierend ausgebildet werden.

Reflexionen:

Spiegelungen und Reflexionen, z.B. aus Photovoltaikanlagen, Dach- und Fassadenverglasungen, Solarkollektorflächen Werbeanlage, o.ä. sind baulich zu unterbinden.

Beleuchtungsanlagen:

Beleuchtungsanlagen auf den Betriebsgeländeflächen sind nach den Vorgaben des Art. 15 BayImSchG – Bayerisches Immissionsschutzgesetzes zu planen und auszuführen. Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde sind dazu zu beachten.

noch Beleuchtungsanlagen:

Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstrasse und dem Kreisverkehrsplatz dürfen nicht durch Beleuchtungsanlagen auf dem Betriebsgelände und durch die Beleuchtungsanlagen des internen Betriebsfahrverkehrs geblendet werden. Geeignete bauliche Massnahmen sind dazu zu treffen.

### 5.3 Grundstücksgrößen: entfällt.

### 5.4 Gestaltung der baulichen Anlagen:

#### 5.4.1 Gebäude:

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Vorgaben im bestehenden Deckblattes 3 zum BBPL „Gewerbegebiet Patersdorf“.

Traufhöhen:	neu: Wandhöhen (WH): max. 10,00 m, neu: Lagerüberdachungen: max. 6,00 m traufseitig jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand Dachhautoberfläche
Firsthöhen:	Firsthöhen max. 11,00 m neu: Lagerüberdachungen: max. 7,50 m
Dach:	Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Flachdächer max. Dachbreite Satteldächer: 30,00 m max. Dachbreite Pultdächer: 30,00 m max. Gebäudebreite Walmdächer: 13,00m max. Gebäudebreite Flachdächer: 30,00m
Dachneigungen:	neu: 0° bis 21° Dachneigung (DN) neu: Lagerüberdachungen: 5° bis 18° DN
Dachdeckung:	neu: Ziegel- / Dachplattendeckungen naturrot oder anthrazit Metalldeckungen, nicht glänzend extensive Dachbegrünungen
Aussenwand- bekleidungen:	Putzflächen gestrichen, Metallflächen nicht reflektierend, Holzprofilbekleidungen, Fassaden-Begrünungen
Dachüberstände: Ortgang:	mind. 0,50 m – max. 1,20 m Überstand mind. 0,40 m –max. 1,20 m
Sockel:	geputzte Sockelflächen Sichtbetonsockel

Anbauten: untergeordnete Neubauten sind in Formgebung und Materialien den Hauptgebäuden anzupassen

#### 5.4.2 Befestigte Flächen:

Zufahrten: Asphaltbeläge (Schwarzdecken)  
Beton- und Natursteinpflasterbeläge

Zugänge: Granit- oder Betonsteinpflaster, naturfarben

Lagerflächen/  
Kfz-Stellplätze: wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, etc.

Einfassungen: Granit-Einzeiler- oder Granitbordeinfassungen

#### 5.4.3 Höhenlage/Gelände:

Neu:  
Notwendige Geländeböschungen dürfen bis

- zu einem Höhenunterschied von max. 80 cm,
- und bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) hergestellt werden.

Notwendige Stützmauerbauwerke sind als abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

#### 5.4.4 Einfriedungen:

Einfriedungen: neu: durchsichtige, graue Maschendrahtzäune ohne Sockel an den Strassenseiten, max. h= 2,00 m, Bodenabstand mind. 10 cm  
Abstand Zaun /Strassen: mind. 1,50 m  
Abstand Zaun/ landwirtschaftlichen Nutzflächen: mind. 0,50 m

## **5.5 Duldungspflichten:**

### **5.5.1 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:**

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschliesslich Ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

### **5.5.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:**

Die durch ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

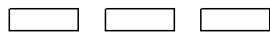
- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen

## 6. Planliche Festsetzungen

### 6.1 Geltungsbereich:

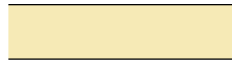


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes

### 6.2 Verkehrsflächen



private Verkehrsfläche – interne Erschliessung



neu: private und betriebsinterne Park-  
platzflächen

### 6.3 Art und Mass der baulichen Nutzung:

#### 6.3.1

GE	II
GRZ max. 0,8	GFZ max. 2,0
LEK Tag 69 dB(A)	LEK Nacht 54 dB(A)

neu: Gewerbegebiet | Bauweise offen

GRZ max. 0,7 | GFZ max. 2,0

LEK tags Zone 1 | LEK nachts Zone 1  
69 dB(A) | 54 dB(A)

GE
LAGER- ÜBERDACHUNG
PULTDACH 5°-18°
WH <sub>max</sub> 6,00m / Traufe
WH <sub>max</sub> 7,50m / First

neu: Gewerbegebiet  
Lagerüberdachung

Dachform | Dachneigung

Wandhöhe | traufseitig

Wandhöhe | First



neu: Gewerbefläche für Freiflächenaustellungen

6.3.2



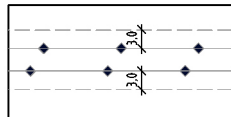
Baugrenze



neu: Emissionszonengrenze

6.3.3 entfällt

6.3.4



unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung mit Angabe der Schutzstreifenbreiten

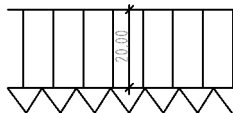
6.3.5



vorgeschriebene Firstrichtungen

6.3.6 entfällt

6.3.7



Anbauverbotszone mit Massangabe

6.4 Grünflächen, Begrünung:

6.4.1 entfällt

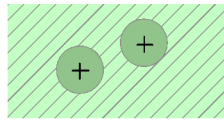
6.4.2



zu pflanzende Bäume nach Liste 1 + 2  
= Pflanzgebot

6.4.3 entfällt

6.4.4



zu pflanzender Grüngürtel  
 = Pflanzgebot nach Listen 1 - 4

6.4.5 entfällt

Pflanzenabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Eingrünungen-Gewächse bis 2 m Wuchshöhe: mind. 0,5 m
- Eingrünungen-Gewächse über 2 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m
- Baumpflanzungen: mind. 4,0 m

6.4.6



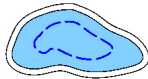
neu: best. Baum mit Schutzgebot

6.4.7



neu: best. Streuobstwiese

6.5 Flächen für Wasserwirtschaft



best. Regenrückhaltebecken



neu: Fläche für Regenrückhalteeinrichtungen



neu: Scheitellinie für Oberflächenwasser-  
 ableitung



neu: bestehender Überflurhydrant



## 7. Grünordnerische Festsetzungen

### 7.1 Pflanzgebote:

7.1.1 Die in den festgelegten Grünzügen zu vorgesehenen Bepflanzungen auf den privaten Flächen sind mit Bäumen aus der Listen 1 - 2 herzustellen und mit den Sträuchern der Liste 3 zu unterpflanzen.

Die im BBPL- Deckblatt dargestellten Standorte der Bäume und Sträucher werden empfohlen.

Die Pflanzmassnahmen sind in der, der Fertigstellung der Baumassnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und Pflanzenausfälle zu ersetzen.

7.1.2 neu: Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 19) anzulegen.

7.1.3 Geschnittene Hecken sind unzulässig

7.1.4 Nutz- und Ziersträucher auf privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste 3-4 auszuführen.

7.1.5 Fassadenbegrünungen mit Kletter- und Rankpflanzen sind erwünscht

7.1.6 Stellplatzparkflächen sind durch Baumbepflanzungen zu gliedern, z.B. mit 1 Baum pro 5 Stellplätze. Diese Festsetzung ist im Freiflächengestaltungsplan umzusetzen.

7.1.7 Zu den Genehmigungsunterlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Masstab 1:200 mit vorzulegen. Diese werden Bestandteil der Baugenehmigung. Die Abnahmen der Bepflanzungen behält sich die Baugenehmigungsbehörde vor.

7.1.8 Neupflanzungen von hochstämmigen Gehölzen müssen mind. 8,0 m vom Fahrbahnrand der Bundesstrasse und dem Kreisverkehrsplatz entfernt sein.

## 7.2 Positive Pflanzlisten:

Es ist ausschliesslich autochtones, einheimisches Pflanzgut bei allen folgenden Pflanzlisten zu verwenden.

- 7.2.1 Liste 1:** neu: **Bäume - autochthones Pflanzgut:**  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Ulmus glabra - Berg-Ulme  
Fraxinus excelsior - Esche  
- mind. Hochstamm H, STU 14 - 16 cm,  
- mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung
- Einheimische Obstgehölze:  
Hochstämme Apfel, Zwetschge, Birne,  
Kirsche, Quitte  
- mind. Hochstamm H, STU 10 - 12 cm,  
- mind. 3 x verpflanzt, mit Ballierung  
- Pflanzabstand 6 – 12 m
- 7.2.2 Liste 2:** **Leitgehölze - autochthones Pflanzgut:**  
für Strauchgruppen in privaten Grünflächen  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Betula pendula - Sandbirke  
Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe ab 100 cm
- 7.2.3 Liste 3:** **Sträucher - autochthones Pflanzgut:**  
Rosa Canina - Hundsrose  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corn. sanguinea - Roter Hartriegel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Coryllus avellana - Hasel  
Prunus spinosa - Schlehe
- Sträucher in Gruppen mit  
- mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe,  
Höhe 60 - 100 cm

### **7.3. Nicht zulässige Pflanzenarten:**

**7.3.1** Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.


Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.

### **7.3.2** Negativliste:

- Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).
- Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

## 8. Planliche Hinweise

### 8.1 Grundstücke

8.1.1  bestehende Grundstücksgrenze

8.1.2  bestehende, aufzulösende Grundstücksgrenze

8.1.3  Flurnummern

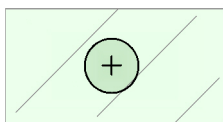
8.1.4  Höhengichtlinien

### 8.2 Bauliche Anlagen + Sonstiges

8.2.1  bestehende Gebäude

8.2.2 – 8.2.7 entfallen

8.2.8  best. Garagen mit Angabe der Aufstellfläche

8.2.9  geplanter Grüngürtel auf Nachbargrundstücken als Fortführung des geplanten Grüngürtels im Geltungsbereich des Deckblattes

## 9. Umweltbericht

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch dieses Deckblatt Nr. 4 werden keine umweltfachlichen Belange berührt. Gemäss §13 Abs. (3) BauGB -vereinfachtes Verfahren- kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Eine Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter ist nicht angebracht, da keine zusätzlichen Flächen neu überplant werden.

Der ökologische Ausgleich ist mit der Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes abgegolten.

aufgestellt: Allersdorf, 27.05.2021

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

ALLERSDORF 26

94262 KOLLNBURG

FON: 09929 95778-0

FAX: 09929 95778-49

[info@arch-ing-weber.de](mailto:info@arch-ing-weber.de)

Marktplatz 10

94239 RUHMANNSFELDEN

FON: 09929 95778-0

FAX: 09929 95778-99

[www.arch-ing-weber.de](http://www.arch-ing-weber.de)

