



Textliche Festsetzungen

A) **Bebauungsplan**

1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ im Sinne § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 eingestuft.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur im Büro- und Verwaltungsgebäude ab dem 1. Obergeschoß errichtet werden.

Freistehende Wohnhäuser sind nicht zulässig.

Des Weiteren wird die Ansiedlung von Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben für die Parzellen 3 und 4 zugelassen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

GE: Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die max. zulässige Baumassenzahl 10.



„GE Arracher Höhe“

2 Bauweise und Stellung

2.1 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet gilt eine „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 45m zulässig.



„GE Arracher Höhe“

3 Flächen für Nebenanlagen

3.1 Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO 2008 in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Durch die Stellplatzverordnung notwendige Stellplätze dürfen nicht innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden.



„GE Arracher Höhe“

4 Stromversorgung

Die Stromversorgung hat durch Erdkabel zu erfolgen.



„GE Arracher Höhe“

5 Erschließung

Das Baugebiet erhält über die Staatsstraße St2148 Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Es wird eine Links-Abbiegespur eingeplant, welche bei Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Besucher-/ Publikumsverkehr von Seiten des Straßenbauamtes erforderlich wird.

Die innere Erschließung ist ausschließlich über diese Anliegerstraße auszuführen.



„GE Arracher Höhe“

6 Entsorgung

6.1 Abwasserbeseitigung

6.1.1 Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Marktgemeinde Falkenstein anzuschließen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassersystem der Kläranlage in Falkenstein zugeführt.

6.1.2 Die Versickerung von Oberflächenwasser (wo möglich) bzw. Regenrückhalteeinrichtungen (z. B. Zisternen) auf dem eigenen Grundstück sind zu errichten.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem ganzen Baugebiet wird in einem Rückhalteteich gespeichert und anschließend dosiert abgegeben.

6.1.3 Flächen, bei denen gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordert (Waschplätze etc.) sind so zu gestalten (Überdachung etc.), dass kein Regenwasser in den Schmutzwasserkanal einlaufen kann.

6.1.4 Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem sämtliche Grundleitungen bis zur Grundstücksgrenze dargestellt sind.

6.1.5 Speicherung von Regenwasser und Nutzung für Bewässerungszwecke der privaten Grünflächen wird empfohlen.



„GE Arracher Höhe“

7 Grünflächen

Grünflächen sind gem. den Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan zu begrünen.



„GE Arracher Höhe“

8 Stützmauern

Unbedingt notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten.

Die Stützmauern sind zu begrünen.

Höhenunterschiede über 2,00m müssen mit Böschungen bewältigt werden.



„GE Arracher Höhe“

9 Umwelteinflüsse

9.1 Lärmkontingentierung

9.1.1 Zulässige Schallemissionen

Entsprechend der Exponierung der zu untersuchenden Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten 1 und 4 (sh. Anlage) keine Vorbelastungen durch Gewerbelärm vorhanden sind.

9.1.2 Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenze inklusive betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{EK} 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:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m ² und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren ...										
Teilfläche	Kontingent		Zusatzkontingente in dB(A)							
	Tag	Nacht	Norden		Osten		Süden		Westen	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	60	48	0	0	0	2	5	14	5	17
TF 2	60	48	0	0	0	2	5	14	5	17
TF 3	56	40	0	0	4	0	9	25	9	25
TF 4	56	40	0	0	4	0	9	25	9	25

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.



„GE Arracher Höhe“

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 Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „GE Arracher Höhe“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Sektoren 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 geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

- 9.1.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben mit Ausnahme der Nutzung durch Büroräume und durch Räume mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.
- 9.1.4 Für Betriebsleiterwohnungen ist mit dem Bauantrag durch den Bauherrn der erforderliche bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen. Dieser orientiert sich an den zulässigen Emissionskontingenten.
- 9.1.5 Freistehende, separate Wohngebäude sind ausgeschlossen. Für Wohnungen sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese sind bei der Genehmigung durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.
- 9.1.6 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Cham – Technischer Umweltschutz – , Rachelstraße 6, 93413 Cham zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.



„GE Arracher Höhe“

9.2 Hinweise

9.2.1 Darüber hinaus werden zum weitergehenden Schutz der Nachbarschaft, auch bei Einhaltung der zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile, folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Verkehrsflächen auf den Betriebsflächen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten in, den nächstgelegenen Immissionsorten, abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden (im Regelfall nach Süden).
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen im Freien ausgenutzt werden.



„GE Arracher Höhe“

10 Stell-, Hof- und Lagerflächen

Grünflächen sind gem. den Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan zu begrünen.



„GE Arracher Höhe“

11 Gestaltung von Produktions- und Lagerstätten sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Die Errichtung von Gebäuden, deren vorwiegender Zweck der Sonnenenergienutzung dient, ist nicht zulässig.

11.1 Ausbildung der Dächer

11.1.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 25° bzw. zwischen 10° und 35° bei Büro- und Verwaltungsgebäuden auszubilden.

Als Dacheindeckung werden Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink), Dachbegrünungen oder naturrote kleinteilige Formsteine (Ziegel) zugelassen. Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 120cm, am Ortgang max. 100cm betragen.

11.1.2 Die Außenwand, darf gemessen ab geplantem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut max. 6,00m nicht übersteigen. Gemessen ab natürlichem Gelände darf die Außenwand bis OK Dachhaut max. 8,00m nicht übersteigen.

Ausnahmen hiervon kann die Gemeinde bei unabdingbaren funktionellen Bauteilen wie Spänebunker u. ä. zulassen.

11.1.3 Bei Verwaltungs- und Büroräumen im Dachgeschoß wird die Errichtung von Dachgauben zugelassen.



„GE Arracher Höhe“

11.2 Fassaden

11.2.1 Sockelhöhen bis max. 50 cm sind zulässig.

11.2.2 Tore, Türen und Fenster sind so anzuordnen, dass sie zur ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

Großflächige Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

11.2.3 Geschlossene Wandflächen sind zusammenzufassen und aus dem Ausbauraster zu entwickeln und zu gliedern.

Fassadenverkleidungen bzw. Paneelfassaden sind auf Grundlage des Fassadenrasters zu gliedern.



„GE Arracher Höhe“

12 Außenwerbung

12.1 Werbeanlagen regeln sich nach Art. 8 Abs. 1 BayBO 2008 sowie Art. 23 BayStrWG.

Lichtwerbe- und Flutlichtanlagen sind zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und Laser.

Die Errichtung von Fahnenmasten ist zulässig.

Freistehende Werbetafeln sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3,00m und eine max. Werbefläche von 6,00m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,50m, in der Breite 1,50m und in der Höhe 4,00m nicht überschreiten.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, zu denen auch Werbeanlagen zu zählen sind, ist innerhalb der Bauverbotszone unzulässig.



„GE Arracher Höhe“

13 **Sonnenenergienutzung**

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche zulässig.



„GE Arracher Höhe“

14 Einfriedungen

14.1 Als Einfriedung sind Metallzäune mit senkrechten Stäben oder Drahtzäune bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,80m zulässig.

In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen kann durch die Gemeinde eine Ausnahme gewährt werden.

14.2 Einfriedungen sind gem. integrierten Grünordnungsplan zu hinterpflanzen.

14.3 Es sind nur Punktfundamente zulässig.



„GE Arracher Höhe“

15 **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.



„GE Arracher Höhe“

16 Ausgleichsflächen

gem. integrierten Grünordnungsplan



Textliche Hinweise

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

Unter ungünstigen Umständen kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen.

Diese Risiken sind bei der Gebäude und Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Aufgestellt: Cham, den 29.04.2014

SCHIERER & HELLER
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH

Markt Falkenstein



Gerd Schierer

Dipl.-Ing. Univ., SFI-EWE

Thomas Dengler

1. Bürgermeister