

Markt Buchbach



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Steeg, Teil C“, 2. Änderung

Textliche Festsetzungen und Begründung

Flurnummern: 1420 Teil, 1426/4 Teil, 1630/1 Teil der Gemarkung Buchbach

Gemarkung Buchbach

Landkreis Mühldorf am Inn
Fassung vom 10.05.2022

Auftraggeber:

Markt Buchbach, Marktplatz 1, 84428 Buchbach

Entwurfsverfasser:

lohrer . hochrein
landschaftsarchitekten und
stadtplaner gmbh

neumühle 23 1/3 84567 perach am inn
bauerstraße 8 80796 münchen
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29

Bearbeitung:

Ursula Hochrein, Stefanie Lottspeich

Inhaltsverzeichnis

1	PLANTEIL	3
I	Bebauungsplan	3
2	TEXTTEIL	4
I	Textliche Festsetzung	5
A	Rechtsgrundlagen.....	5
B	Bauliche Gestaltung.....	12
C	Hinweise	15
D	Artenliste.....	19
E	Verfahrensvermerke	20
II	Begründung.....	23
A	Planungsanlass und Ziele.....	24
B	Planungsvoraussetzungen	25
C	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan.....	28
D	Grünordnung.....	35

Marktgemeinde Buchbach

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steeg, Teil C“, 2. Änderung

Gemarkung Buchbach, Landkreis Mühldorf am Inn

Festsetzungen und Begründung

lohrer . hochrein

landschaftsarchitekten und
stadtplaner gmbh

Fassung: 10.05.22

1 PLANTEIL

I BEBAUUNGSPLAN

2 TEXTTEIL

I TEXTLICHE FESTSETZUNG

II BEGRÜNDUNG MIT GRÜNORDNUNG

I TEXTLICHE FESTSETZUNG

A RECHTSGRUNDLAGEN

Präambel:

Der Markt Buchbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ibd. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bibl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (Bibl. I, 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Baby) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, der Baunutzungsverordnung (Bruno) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 diesen Bebauungsplan als
Satzung.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steeg, Teil C“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Grundstücke.
(Flurstücks Nr.: 1420 Teil, 1426/4 Teil, 1630/1 Teil der Gemarkung Buchbach)

Ort, Datum

Thomas Einwang
(Erster Bürgermeister)

Fertigungsdaten: 10.05.2022

Entwurfsverfasser:

lohrer.hochrein
landschaftsarchitekten und
stadtplaner gmbh

Bearbeitung:

neumühle 23 1/3 84567 perach am inn
Bauerstraße 8, 80796 München
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29
Ursula Hochrein, Philipp Gegner

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.1. GE** Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO
- 1.2.** *Im GE sind Betriebe und Anlagen unzulässig, welche die unter „B7 Immissionsschutz“ angegebenen Emissionskontingente überschreiten.*

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen nachzuweisen.
- 1.3.** Nicht zulässig sind § 8 Abs. (2) Nr. 3 Tankstellen und **Abs. (3) Nr. 3 Vergnügungsstätten**
- 1.4.** Die Einzelhandelsnutzung wird auf max. 20% der genutzten gewerblichen Gebäudefläche beschränkt.
- 1.5.** Innerhalb des Geltungsbereiches sind bis zu zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, hierbei ist der Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit zu führen.
- 1.6. GFZ** = maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze für das Geltungsgebiet. Die GFZ wird mit max. 1,6 festgesetzt.
1,6
- 1.7. GRZ** = maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze für das Gewerbegebiet.
0,8
- 1.8. OK FFB** = Oberkante fertiger Fußboden: Höhenangabe im EG in Meter über NN, z.B. 450,0. Für die Fußbodenhöhe ist eine Toleranz von 0,5 m nach unten zulässig.
450,00 m ü. NN
- 1.9. WH max.** = die maximale Wandhöhe im Geltungsgebiet beträgt 10 m.
10m

Die Wandhöhe bemisst sich in Bezug auf die OK FFB gemäß Planangaben (ü. NN).


1.10. FH max. 11,5m = die maximale Firsthöhe im Gewerbegebiet wird mit 11,5 m, die OK FFB gemäß Planangaben (ü. NN), festgesetzt.

Zur Einhaltung der gesetzl. Brandschutzmaßnahmen nach Industriebau-richtlinie darf die Firsthöhe für Brandwände über dem Dach um 50cm überschritten werden.

2. Bauweise (§9 (1) 2 BauGB u. §22 BauNVO)

2.1. O Offene Bauweise

Für das Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise zulässig.

2.2.  Baugrenze (überbaubare Grundstückfläche gemäß 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

2.3. Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten max. 1 m betragen.

2.4.  **Firstrichtung der Hauptgebäude:**

Die Firstrichtung wird zeichnerisch festgesetzt, die Firstrichtungen bzw. die Traufe soll möglichst parallel zu den Höhenlinien verlaufen um eine harmonische Einbindung des Gebäudes in das Gelände zu gewährleisten.

3. Nicht zutreffend

4. Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen , Überdachte Stellplätze, Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB u. §§12 + 14 + 23 (5) BauNVO)

4.1. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Anforderungen der Bay-BO.


4.3. Stellplätze, Lagerflächen und Grundstückszufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht

wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

4.4. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

5.-10. **Nicht zutreffend**

11. **Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

11.1.  Öffentliche Verkehrsfläche / Straßenverkehrsfläche


11.2.  Straßenbegrenzungslinie

11.3.  Ein- und Ausfahrt

Pro Grundstück ist maximal eine Zu- / Ausfahrt zulässig, mit jeweils einer Maximalbreite von 6,5 m.


12. **Nicht zutreffend**

13. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

13.1.  Versorgungsleitung, Strom 20kV, Antenne, Telekom

13.2.  Schmutzwasserkanal Bestand

13.3.  Regenwasserkanal Bestand

13.4.  Schmutzwasserkanal geplant

13.5.  Regenwasserkanal geplant

13.6. Der Geltungsbereich ist von oberirdischen Versorgungsleitungen freizuhalten.

Für die Unterbringung der Versorgungsanlagen und -leitungen dienen die öffentlichen Verkehrsflächen, bzw. der vorgesehene Grünstreifen. Die Voraussetzung für eine unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen sind zu schaffen, ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung sind vorzusehen.

Vorhandene Leitungen sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.

14. Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser

- 14.1. Pro 100m² undurchlässiger Fläche (Dach-/Hofflächen) ist ein Regenwasser – Rückhaltevolumen von mindestens 3 cbm auf dem jeweiligen Grundstück, bei einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s in den gemeindlichen Regenwasserkanal erforderlich. Die gewählten Größen und die Anlage sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen. (Beispiel: 150 m² befestigte Fläche ergibt 4,5 cbm Volumen für den Regenspeicher mit einem gedrosselten Ablauf von 0,3 l/s.) Der gedrosselte Ablauf sowie der Notüberlauf der Regenrückhaltung ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Regenwasseranschlüsse ohne Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück sind nicht zulässig! Der Nachweis kann auch über das Regenrückhaltebecken an der Ellastraße erbracht werden, soweit dessen Kapazitäten, über die Straßenfläche hinaus, dafür ausreichen.

15. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

15.1.



Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

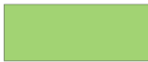
Anstelle der, im Bebauungsplan Steeg Teil B, festgesetzte Ortsrandeinguünung werden im Norden und Westen öffentliche Grünstreifen festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche ist anzulegen und dauerhaft zu begrünen, sowie fachgerecht zu pflegen. Die Flächen nach Norden und Westen sind als Magerwiesen mit einzelnen Strauchgruppen anzulegen. Die im Gebiet

liegenden Grünzäsuren und der östliche Rand zur Ellastraße ist als Wiese anzulegen. Dabei soll die südliche Wiesenfläche als Mulde ausgebildet werden um Regenwasser zurückzuhalten.

Weitere Informationen zur Ausführung sind im Umweltbericht enthalten.

15.2.



Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Je angefangener 300 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung oder Baum 2. Ordnung (als Hochstamm) zu pflanzen.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird für die Grünflächengestaltung die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes gefordert.

Das Herstellen der Grünflächen und die Pflanzungen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Gehölz- und Straucharten sind der Artenliste gemäß *Absatz D* zu entnehmen.

15.3.

Ausreichender Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume ist sicherzustellen. Mindestmaß Baumgruben:

- Baum 1. und 2.Ordnung: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
- Obstbäume: 1,5 x 1,5 x 0,6 m

Folgende Pflanzqualitäten sind bei Baumpflanzungen zu verwenden:

- Baum 1. und 2.Ordnung: 3xv , H, Stu 18-20 cm

- Obstbäume in Lokalsorten: H, Stu 12-14 cm

Es ist grundsätzlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

16.–19. Nicht zutreffend

20. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)





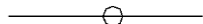
- 20.1. Die erforderlich Ausgleichsfläche wird außerhalb des Grundstückes nachgewiesen




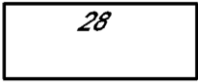
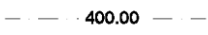
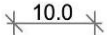



21. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- 21.1. Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Einfügung der Gebäude erforderlich sind, sind zulässig. Weitere Geländeänderungen sind bis zu einer Stützmauerhöhe bis 1,5 m zulässig.

- 21.2. Bei der Bauvorlage sind mind. zwei Geländeschnitte, einmal längs und einmal quer zum verlaufenden Gelände, mit einzureichen, unter Angabe von evtl. Geländeänderungen.

22. Sonstige Planzeichen

- 22.1.  Gemeinde- und Gemarkungsgrenze
- 22.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 22.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes: "Gewerbegebiet Steeg Teil B"
- 22.4.  Grenze des Aufhebungsbereiches
- 22.5.  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

- | | | |
|-------|---|---|
| 22.6. |  | Flurstücksnummer |
| 22.7. |  | Böschung |
| 22.8. |  | Vorgeschlagener Baukörper |
| 22.9. |  | Wohn- bzw. Nebengebäude Bestand außerhalb des Geltungsbereiches |
| 22.10 |  | Höhenschichtlinien |
| 22.11 |  | Abmessungen in Meter, z.B. 10 Meter |
| 22.12 |  | Pflanzung von Einzelbäumen (siehe Artenliste) |
| 22.13 |  | Erhaltung von bestehenden Einzelbäumen |
| 22.14 |  | Bestehende Einzelbäume außerhalb Plangebiet |

B BAULICHE GESTALTUNG

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m Höhe, in einer Bauweise ohne Sockel, mit mindestens 0,1 m Abstand zum gewachsenen Boden zulässig.

2. Dachform

Die Dachneigung wird mit 22° - 35° festgesetzt. Alternativ sind flachgeneigte Dächer bis 5° mit Dachbegrünung zulässig.

Ausführung der Dachbegrünung extensiv, mit mindestens 8 cm Aufbauhöhe.

3. Fassaden- und Dachgestaltung

An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

4. Lichtschächte

Öffnungen von Lichtschächten sind so zu sichern dass ein Eindringen von Amphibien oder Reptilien verhindert wird (z.B. kleinmaschige Abdeckgitter).

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, im Erdgeschossbereich zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Werbeanlagen dürfen maximal 2 m² Gesamtfläche und die tatsächliche Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit „laufenden“ Bildern, Schriften oder Zeichen, sich bewegende oder blinkende Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.

6. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz nützlicher Insekten ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchten, z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten oder LED-Leuchten zulässig.

7. Immissionsschutz

(Gutachten „hooock farny ingenieure“ vom 26.04.2022)

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tag- noch zur Nachtzeit überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK LEK,Tag LEK,Nacht	L_{EK,Tag}	L_{EK,Nacht}
GE 1: SEK ~ 1.485 m ² 63 48	63	48
GE 2: SEK ~ 3.335 m ² 67 52	67	52
GE 3: SEK ~ 6.400 m ² 65 50	65	50
GE 4: SEK ~ 1.725 m ² 65 50	65	50

SEK:Emissionsbezugsfläche = gewerblich nutzbare Flächen

An den nachfolgend bezeichneten Immissionsorten gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Zusatzkontingente L_{EK,zus} [dB(A) je m²]	
Immissionsorte	L_{EK,zus}
Wohnhaus "Steeg 1a" auf Grundstück Fl.Nr. 1422/3, Wohnhaus "Steeg 2" auf Grundstück Fl.Nr. 1422/1, Wohnhaus "Thal 1" auf Grundstück Fl.Nr. 1630	8

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006 12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.

C HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde / Bodendenkmale

Die Bauherren bzw. Grundeigentümer, sowie die Bauaufsicht werden darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

2. Altlasten:

Derzeit sind keine Altlastenstandorte im Planungsbereich bekannt.

3. Baugrund

Laut dem vorliegendem Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Steeg Teil B kann von tonigem und sandigem Boden ausgegangen werden. Laut der regionalen Bodenkarte ist von Braunerden aus schluffigem und lehmigem Molassematerial auszugehen. Versickerung wäre somit nur bedingt möglich.

Zum Grundwasser liegen kaum Informationen vor. Das Gebiet liegt im Grundwasserkörper der „Isen von der Quelle bis zur Mündung in den Inn“. Die Topographie des Plangebiets verläuft in einem Gefälle von Nord-Westen nach Süd-Osten, daher liegt der vermutete Grundwasserstand zwischen ca. 0,5 m und 9 m unter Geländeoberfläche. Schichtwasser ist nicht ausgeschlossen.

Bisherige Erfahrungen bei Bauprojekten auf Grundstücken südlich des Planungsgebietes zeigten jedoch keine Grund- und Schichtwasserproblematik.

4. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft

4.1. Trinkwasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Buchbach anzuschließen.

4.2. Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem über einen geplanten Schmutzwasser- und Regenwasserkanal zur Gewerbestraße die im Osten an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Für das Regenwasser wird ein Regenrückhaltebecken errichtet.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage bzw. Ortskannalisation anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist vorab das WWA Rosenheim zu hören. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht.

Gegen möglicherweise auftretendes Schicht- und Hangwasser sind die Bauvorhaben zu sichern.

4.3. Löschwasserversorgung

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter V 331 und W 405 auszubauen. Art und Standort des Hydranten ist mit dem Kreisbrandinspektor festzulegen.

Der erforderliche Ausbau des Hydrantennetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

4.4. Strom und Telefonnetz

Die Gebäude im Planungsgebiet sind an das zentrale Strom- und Telefonnetz anzuschließen.

Telekom

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Ressort: Produktion Technische Infrastruktur in Verbindung setzt.

5. Normen

Alle zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Bau- und Rechtsnormen insbesondere Brandschutz, Immissionsschutz und Klimaschutz sind einzuhalten und bei der Bauvorlage prüfbar darzustellen.

6. Landwirtschaftliche Emissionen

Der Markt Buchbach weist darauf hin, dass landwirtschaftliche Geruchs-, Staub-, und Lärmemissionen aufgrund der Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht vermeidbar sind. Die Belastungen sind ortsüblich und als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.

7. Lärmschutz

Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräusentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets im Rahmen von Genehmigungsverfahren

Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.

8. **Grundlagen:**

- Digitale Flurkarte:
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
- Flächennutzungsplan, 2. Änderung, Buchbach, 1993
- Bebauungsplan Gewerbegebiet Steeg Teil B, 1996 und 1.Änderung, 2017
- Schalltechnisches Gutachten, BUB-2644-02, Hock Farny Ingenieure, 26.04.22

D ARTENLISTE

Baum 1.Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume in Lokalsorten

Baum 2.Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Weißbirke
Crataegus in Arten	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Wildrosen
Salix i.A.	Weide
Rubus i.A.	Brombeere, Himbeere

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Buchbach hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Steeg, Teil C“, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den –Siegel- Einwang, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Buchbach, den..... –Siegel- Einwang, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Buchbach, den..... –Siegel- Einwang, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den..... –Siegel- Einwang, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Buchbach, den..... –Siegel- Einwang, 1. Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde (gemäß §4a Abs. 3 BauGB) in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Buchbach, den..... –Siegel- Einwang, 1. Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom..... bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Buchbach, den..... –Siegel- Einwang, 1. Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss:

Der Markt Buchbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buchbach, den..... –Siegel- Einwang, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am
Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktge-
meinde Buchbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Aus-
kunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Buchbach, den.....

–Siegel–

Einwang, 1. Bürgermeister

