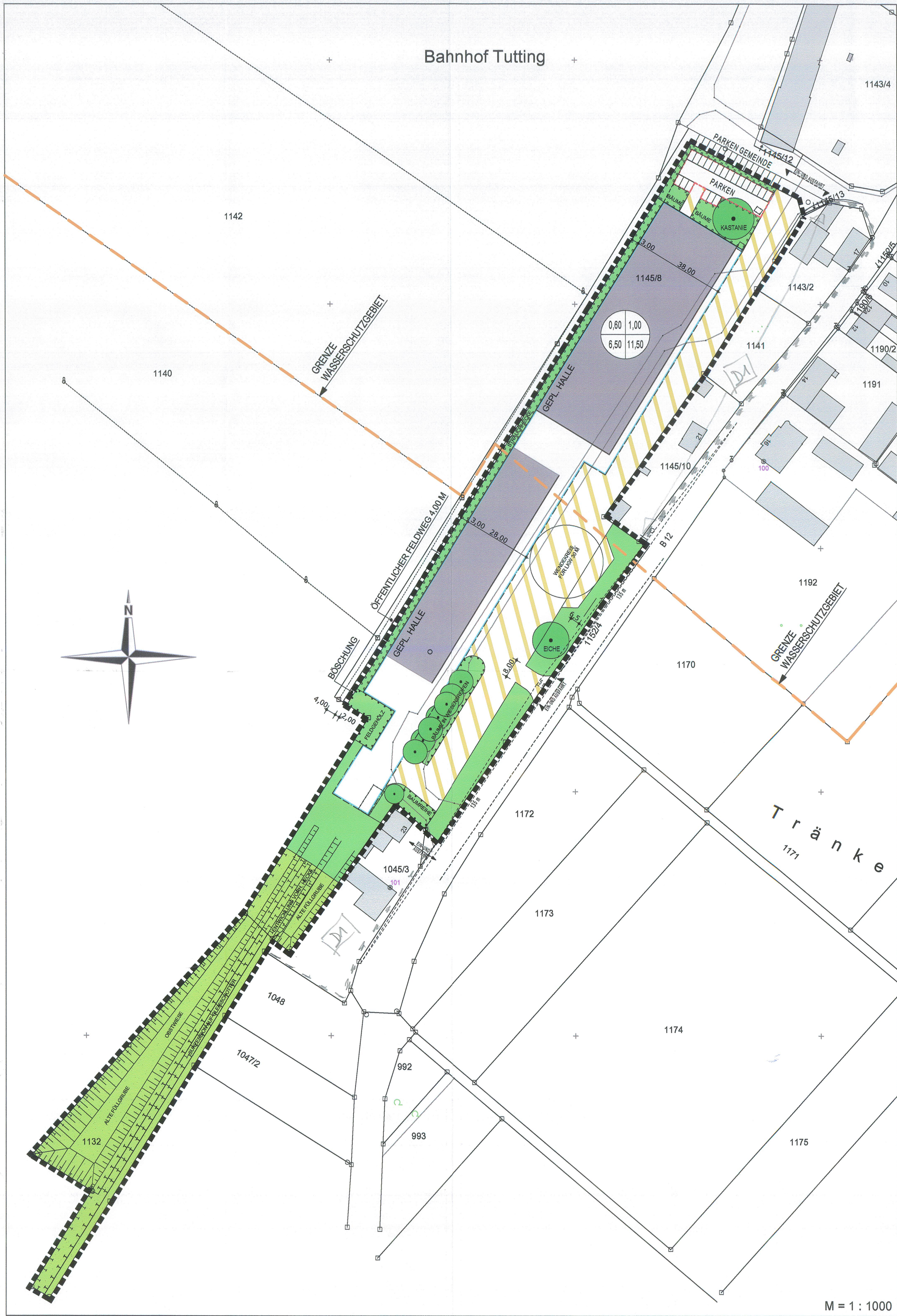




TEIL A: PLANISCHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 8 Abs. 2 Nr. 1, § 8 Abs. 1 BauGB, § 13a 11 BauNVO)

1.3. Gewerbliche Bauflächen

1.3.1. GE

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

GRZ (Grundflächenzahl)
GFZ (Geschossflächenzahl)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche kein geringerer Wert ergibt.

Anmerkung:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsabwägung

1. max. zulässige Grundflächenzahl GRZ
2. max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ
3. max. zulässige Wandhöhe über OK Gelände gemäß Art. 6, Abs. 4
4. max. zulässige Firsthöhe über OK Gelände

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.4. Es wird die abweichende Bauweise festgelegt

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die Gebäude müssen nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.5. Baugrenze

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

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen, Lagerflächen privat

6.4. Ein- bzw. Ausfahrten

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, kein BauNVO)

9.1. private Grünfläche;
Zweckbestimmungen: Sicherung Naturhaushalt

13. MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1. Fläche für den Erhalt der vorhandenen Vegetation gemäß Planeinschrieb

13.2. Fläche für Anpflanzungen gemäß Planeinschrieb und textlicher Festsetzung

zu erhaltender Großbaum in privaten Grünflächen

13.3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Planeinschrieb

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

15.14. Füllgrube

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerfähigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. EINFRIEDUNGEN

0.1.1.1. Art und Ausführung: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung
0.1.1.2. Höhe des Zauns: max. 2,00 m
0.1.1.3. Sockel: unzulässig

0.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.1.2.1. Es gelten die max. zulässige Wandhöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der Nutzungsabwägungen

0.1.3. DACHFORM

0.1.3.1. Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 – 20° zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nicht spiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedeckungen sind nicht zulässig.

0.1.4. BAUKÖRPER

0.1.4.1. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudesseite verlaufen.

0.1.5. FASSADENGESTALTUNG

0.1.5.1. Alle Gebäude sind in gedeckten oder pastellfarbenen Tönen zu halten.

0.1.6. WERBEANLAGEN UND BELEUCHTUNG

0.1.6.1. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.
0.1.6.2. Das Anbringen von Werbemitteln wird auf den Bereich der Fassaden begrenzt. Werbeanlagen auf dem Dach und Leuchtmittel sowie bewegliche Werbemittel sind nicht zulässig.

0.1.7. WAND- UND FIRSTHÖHEN

0.1.7.1. Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf das vorhandene Gelände bzw. das vom Landratsamt festgesetzte Niveau.
Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die max. zulässigen Wandhöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.8.1. Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden.

0.1.9. EINFARTSBEREICHE

0.1.9.1. Die Zufahrt zu den Privatgrundstücken ist ausschließlich innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Zufahrtsmöglichkeiten gestattet. In den nicht gekennzeichneten Bereichen ist keine Erschließung möglich.

0.1.10. IMMISSIONSSCHUTZ

0.1.10.1. Bei den zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an der Seite zur geplanten Autobahn BAB 94 und der bestehenden Bundesstraße B 12 Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vergleiche hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“).
Soweit Balkontüren, Rolllädenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von der geplanten Autobahn BAB 94 und der bestehenden Bundesstraße B 12 ausgehenden Lärmimmissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Büro-, Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von

tags 35 dB (A) und
nachts 25 dB (A)

nicht überschritten werden.
Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB (A) überschreitet.
Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) bezogen.
Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenbauteilen vorzusehen.
Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen.
Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Man muss sich aber darüber im Klaren sein, dass die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und dem Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärmreduzierungsmaßnahmen können hier die unter Ziffer 6.2 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags / nachts 35/25 dB (A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.

Falls durch eine entsprechende Gebäudeanordnung und Wohnungsgrundrissgestaltung die Anforderungen zum Schallschutz nicht erfüllt werden können, ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. Falls deshalb bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster Anwendung finden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen; z.B. kann dies auch durch integrierte Lüftungseinrichtungen erfolgen.

0.1.10.2. Der Betrieb auf den Gewerbeflächen wird ausschließlich auf die Tagzeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt.
Der maximal zulässige Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für die Geräuschimmissionen ist für die Tagzeit auf maximal 60 dB (A) je m² und in der Nacht auf maximal 45 dB (A) je m² zu begrenzen. Die Tagzeit beträgt 16 Stunden, sie beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.
Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen in der lautesten Stunde der Nacht wird mit max. drei festgesetzt.

0.1.10.3. Im Baugenehmigungsverfahren ist anhand einer detaillierten Betriebsbeschreibung und anhand eines schalltechnischen Nachweises die Einhaltung der einzuhaltenden Anforderungen zum Schallschutz nachzuweisen.

0.1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN BZW. HINWEISE

0.1.11.1. Bodendenkmäler
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

0.1.11.2. Grundwasser
Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 330 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 331,50 m ü. NN geschätzt werden. Bei Bauvorhaben mit Kellern darf die Gründungssohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen.

0.1.11.3. Wasserversorgung
Der Vorhabensbereich liegt zur Hälfte in der Zone II B des Wasserschutzbereiches „Saffertstetten“ des Zweckverbandes Bad Füssing. Die Vorgaben des Verordnungsverzeichnisses vom 12.04.1995 sind zu beachten. Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser aus Straßenflächen sind außerhalb des Schutzgebietes zu errichten. Das anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen ist breitflächig über eine mindestens 20 cm starke Oberbodenschicht zu versickern. Eine Versickerung über Sickerrohre oder -schächte ist nicht zulässig.
Der Unterbau von wasserundurchlässigen Parkplätzen ist mit absorbierfähigem Material zu gestalten.
Die Energiegewinnung über Wasser-Wasser-Wärmepumpen oder Erdsonden ist im Wasserschutzbereich nicht zulässig.
Die Versickerung von wenig bzw. normal verschmutztem Niederschlagswasser muss den Anforderungen des DWA-Merkblattes M 153 entsprechen. Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist in einem Entwurf aufzuzeigen und vorab durch das Landratsamt Passau wasserrechtlich zu behandeln.
Insbesondere kann auch Niederschlagswasser so belastet sein, dass es einer Abwasserbehandlung bedarf. Verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Lagerflächen mit wassergefährdenden Stoffen, Tankanlage) ist deshalb ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten.

0.1.11.4. Abfallbeseitigung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“ in der Fassung vom ... bis ... ist öffentlich ausgestellt. Dies wurde am ... als beschränkte Behördenbeteiligung noch einmal vorgelegt.

0.1.11.5. Versorgungsträger / Abstände Bäume – Leitungen
Zu lagern gesetzlich festgesetzten Bäumen sind unterirdische Leitungen im Abstand von mind. 2,50 m zu verlegen. Bei Unterschreitung des Abstandes sind besondere Schutzmaßnahmen notwendig, welche vom Versorgungsträger zu übernehmen sind. Ein Abstand von unter 1,00 m ist zu vermeiden. Bei nicht festgesetzten Bäumen sind evtl. Unterschreitungen und die damit verbundenen Schutzmaßnahmen vom Grundeigentümer zu tragen.
Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn dem zuständigen Versorgungsträger zu melden. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.

0.1.11.6. Bundesstraße
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrstrassen, nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

0.1.11.7. Füllgruben
Bei den unter Punkt 15.14 (Planische Festsetzungen) gekennzeichneten Flächen handelt es sich um ehemalige Füllgruben. Bei einer anderen als der festgesetzten Nutzung ist vor einer Planänderung die Situation der ehemaligen Füllgruben zu überprüfen.

0.2. BEPFLANZUNGEN / MASSNAHMEN LANDSCHAFTSPFLEGE

0.2.1. MINDESTQUALITÄT FESTGESETZTER BEPFLANZUNGEN:
Pflanzgrößen: Bäume H 3xv 14/16; Pflanzungen in mindestens 10 m² offenen Wurzelraum

0.2.2. ARTEN ZU PFLANZENDER GEHÖLZE:
Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Arten sowie Pflanzgut aus autochthoner Herkunft zulässig.

0.2.3. IN FLÄCHEN NACH PLANZEICHEN 13.2 SIND ANZUPFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN:
0.2.3.1. bei Planeinschrieb „Strauchreihe“ 20 Sträucher je 100 m² umgrenzte Fläche;
0.2.3.2. bei Planeinschrieb „Bäume“ 2 hochstämmige Bäume 1. Wuchsordnung je 100 m²
0.2.3.3. bei Planeinschrieb „Baumreihe“ hochstämmige Bäume 1. Wuchsordnung mit 10-15 m Abstand zueinander.

0.2.4. IN FLÄCHEN NACH PLANZEICHEN 13.3 IST
0.2.4.1. bei Planeinschrieb „Sukzession auf Gleisschotter“ der Gleisschotter zu belassen und die Fläche der natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukzession) ohne weitere Eingriffe zu überlassen.
0.2.4.2. bei Planeinschrieb „Obstwiese“ die Fläche als Wiese anzulegen, 2x je Jahr zu mähen und das Schnittgut abzutransportieren; auf Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen ist zu verzichten. Die Fläche ist im Mittel mit 1 hochstämmigen Obstbaum einer lokalen Sorte je 150 m² Fläche zu bepflanzen. Entlang 40% ihres westlichen Randes ist die Fläche mit einem ca. 2m breiten Sienegel (ggf. unter Verwendung von Gleisschotter) zu versehen.
0.2.4.3. bei Planeinschrieb „Entwicklung vorhandene Hecke“ ist der bestehende Strauchunterwuchs der Nadelbaumreihe zu einer Laubholzhecke mit westseitig vorgelagertem Gras-Krautsaum zu entwickeln. Dazu sind einzelne Nadelbäume zu entnehmen und eine weitere Heckenentwicklung ohne wesentliche Pflegemaßnahmen zuzulassen.

0.2.5. DAS BAULAND IST GEGÜBER DEN FLÄCHEN NACH PLANZEICHEN 13.3 EINZUFRIEDEN.

0.2.6. AUSGLEICHFLÄCHE
Die fehlende Ausgleichsfläche von 5.100 m² wird vom gemeindlichen Ökoto und zwar von der Ökotofläche Fl.-Nr. 1603/4 der Gemarkung Kirchham abgebaut. Falls diese Ökotofläche nicht zur Verfügung steht, erfolgt die Abbuchung von der Ökotofläche Fl.-Nr. 1594 der Gemarkung Kirchham (Gemeindeteil Bach).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“ stützen sich auf die §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 30 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), die Baunutzungsverordnung §§ 1 und 11 - 23 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Kirchham hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

2. VORGEZOGENE BÜRGER- UND FACHSTELLENBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“ hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 1 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“ hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

3. AUSLEGUNG
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“ in der Fassung vom ... mit Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurde in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. BESCHRÄNKTE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“ in der Fassung vom ... mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom ... bis ... als beschränkte Behördenbeteiligung nochmals vorgelegt.

5. SATZUNG
Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“ gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

6. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“ und Begründung, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Kirchham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“ in Kraft.
Über die festgesetzte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
Eine Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeile und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Tutting“ gegenüber der Gemeinde Kirchham geltend gemacht ist (§ 214 und § 215 BauGB).

Kirchham, den ... 1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET BAHNHOF TUTTING“

GEMEINDE: KIRCHHAM
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

ARCHITEKT:
ARCHITEKT BDA
DIPLOM. MARTIN BERGER
MATHIAS-FINK-STRASSE 5
94024 ROTHALMÜNSTER
TEL. 08533/1896
FAX 08533/1898

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDA
DIPLOM. JOSEF GARNHARTNER
DIPLOM. UDO SCHÖBER
BOHRERWALDSTRASSE 42
94469 DEGENSDORF
TEL. 0991/4028
FAX 0991/4833

Vorentwurf 01.07.2008 ERGÄNZT: 06.08.2008
Entwurf 16.09.2008
Satzungsfassung 12.11.2008

MASSTAB 1:1000