

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"GE Friebersdorf"

Gemeinde:	Neukirchen vorm Wald
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Entwurf: 10.10.2018
Änderung/Ergänzung: 13.12.2018
Änderung/Ergänzung: 07.10.2020
Endausfertigung: 10.12.2020



Architekturbüro Feßl & Partner
Dipl.-Ing. Alexander Feßl
Architekt + Stadtplaner

Gemeinde Neukirchen-vorm Wald
1. Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Innenentwicklung u. Anpassung a. d. Ziele der Raumordnung
- D. Begründung zum Ausschluss von Arten der Nutzung
- E. Beschreibung des Planungsgebietes
- F. Städtebauliche Konzeption und Grünordnung
- G. Erschließung
- H. Kenndaten der Planung

ANLAGEN:

Anlage 1: UMWELTBERICHT, EINGRIFFSREGELUNG
Dipl.-Ing. Peter Kitzmüller
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner
Wörthstraße 1, 94032 Passau
v. 09.10.2020

Anlage 2: SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
Ing.-büro ACCON GmbH
Gewerbering 5, 86926 Greifenberg
v. 13.03.2019

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Aufgrund vermehrter Nachfragen nach Gewerbegebietsflächen in Neukirchen vorm Wald, sowohl von ortsansässigen Firmen welche ihren Betrieb erweitern möchten als auch von ortsfremden Firmen, war die Gemeinde seit einiger Zeit auf der Suche nach geeigneten Grundstücken für gewerbliche Nutzungen.

Bei den bisher in der Gemeinde bestehenden Gewerbegebieten „**GE Weiding**“ und „**GE Witzling**“ gibt es auf Grund von grundstücks- bzw. naturschutzrechtlichen Einschränkungen keine Möglichkeit der Erweiterung.

Für potentielle Bauwerber gibt es in Neukirchen vorm Wald deswegen derzeit keine ausgewiesenen Gewerbeflächen für mittlere bis größere Firmen.

Von 4 Firmen, welche bei der Gemeinde vorgesprochen haben, bestehen konkrete Ansiedlungsabsichten für gewerbliche Grundstücksgrößen von 3.000 - 15.000 m².

Die Lage des vorliegenden Gewerbegebietes „**GE Friebersdorf**“, direkt am Autobahnzubringer, ist für eine gewerbliche Nutzung geradezu optimal.

Die Gemeinde von Neukirchen vorm Wald verspricht sich durch die Ausweisung dieser neuen Gewerbeflächen eine Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität und vor allem die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, welche in der Region dringend benötigt werden.

Im derzeit sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan von Neukirchen vorm Wald ist die vorliegende Fläche bereits als Gewerbegebietsfläche vorgesehen.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat von Neukirchen vorm Wald die Aufstellung des Bebauungsplanes „**GE Friebersdorf**“ beschlossen.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Allgemein

Im Oktober/November 2018 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Abwägungen werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und im beiliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Da es in der Gemeinde Neukirchen vorm Wald bisher keine vorbereitende Bauleitplanung gibt, hat der Gemeinderat im Jahre 2016 die Aufstellung eines Flächennutzungsplans beschlossen und in Auftrag gegeben.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes ist derzeit in Bearbeitung.

Das hier vorliegende Plangebiet im Bereich Friebersdorf ist dabei bereits als Gewerbegebietsfläche vorgesehen.

Regionalplan

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

C. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziele der Raumordnung sind in Regionalplänen (tlw. Landesentwicklungsplänen) konkretisiert und gekennzeichnet.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern heißt es unter Pkt. 1.2.1. um der Abwanderung der Bevölkerung aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken:

„Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.“

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „GE Friebersdorf“ wird die Möglichkeit der Schaffung von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen forciert.

Unter B IV, 2) Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung heißt es:

„Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden. Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden. Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.

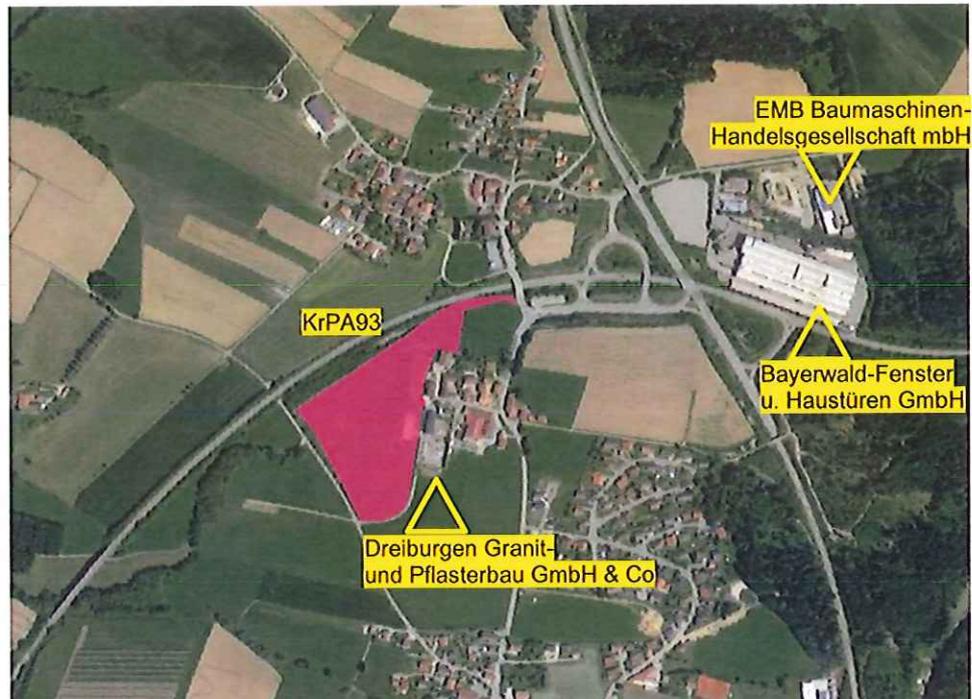
Die v.s. Aussagen/Forderungen im Regionalplan werden mit der vorliegenden Gewerbegebietsausweisung in Neukirchen vorm Wald erfüllt.

Die Firma „Dreiburgen Granit- und Pflasterbau GmbH & Co“ grenzt im Osten direkt an das neue Gewerbegebiet an.

Etwa 400 m weiter östlich des Plangebietes befinden sich, entlang der Kreisstraße PA93, die Firmen „Bayerwald-Fenster u. Haustüren GmbH“ und „EMB Baumaschinen-Handelsgesellschaft mbH“.

Aus städtebaulicher Sicht ist anzumerken, dass das Plangebiet größer ist als der direkt östlich angrenzende Ortsteil Friebersdorf.

In Anbetracht der topographischen und der städtebaulichen Situation entlang der schalltechnisch immens lauten Staatsstraße 2622 und der bereits vorhandenen baulichen Nutzung entlang dieser Kreisstraße, ist es aber mit den raumordnerischen Erfordernissen zur Siedlungsstruktur noch akzeptabel.



Nach dem LEP Bayern 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Bestehende Innenentwicklungspotentiale können jedoch nur dann einer Flächenneuanspruchnahme entgegengehalten werden wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

Im Gemeindebereich von Neukirchen vorm Wald gibt es bislang zwei faktische Gewerbegebiete. Diese sind das **GE Weiding** und das **GE Witzling**.

Bei beiden Gewerbegebieten sind keine freien Grundstücke mehr verfügbar.

Eine wünschenswerte Erweiterung dieser Gewerbegebiete ist aus Gründen der fehlenden Abgabebereitschaft der benachbarten Grundstückseigentümer nicht möglich. Die angebotenen Tauschoptionen wurden von den Eigentümern nicht angenommen. Für potentielle Bauwerber gibt es in Neukirchen vorm Wald deswegen derzeit keine ausgewiesenen Gewerbeflächen für mittlere bis größere Firmen.

Somit stellt das ausgewiesene Gewerbegebiet **GE Friebersdorf** die einzige Möglichkeit dar dass sich neue Firmen ansiedeln können.

Die Ausweisung dieser Fläche für gewerbliche Nutzungen ist auch dringend notwendig, da bereits vier Firmen mit konkreten Bauvorhaben und einem Flächenbedarf zwischen 3.000 und 15.000 m² sich im Gewerbegebiet Friebersdorf ansiedeln wollen.

Eine vorbereitende Bauleitplanung in Form eines Flächennutzungsplans ist in Neukirchen vorm Wald bis dato noch nicht vorhanden. Die Erstellung der Flächennutzungsplanung wurde jedoch beauftragt und ist derzeit in Bearbeitung.

Mit dem Abschluss der Planungen ist nicht vor Ende 2019 zu rechnen. Das Grundstück des vorliegenden Planbereiches wird jedoch bereits als Gewerbegebiet „GE Friebersdorf“ im zu erstellenden Flächennutzungsplan dargestellt.

D. BEGRÜNDUNG ZUM AUSSCHLUSS VON ARTEN DER NUTZUNG

D.1 Einzelhandelsbetriebe

Die Zielrichtung für das vorliegende Gewerbegebiet besteht darin, Betriebe aus dem klassischen Gewerbebereich zu stärken, und das knappe Angebot geeigneter Flächen für handwerkliche und produzierende Nutzungen vorzuhalten. Aufgrund ihrer spezifischen Nutzung können diese Betriebe nur in Gewerbegebieten oder eventuell (je nach Art) noch in Mischgebieten untergebracht werden.

Eine konkurrierende Nutzung aus dem Bereich des Einzelhandels auf das knapp verfügbare Gewerbeflächenangebot kann implizit zu einer Verdrängung von notwendigen Gewerbebetrieben führen, da diese in der Regel einen höheren Mietpreis bezahlen können.

Nach Feststellung der Gemeinde ermöglicht die Nutzungsart Gewerbegebiet GE auch die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben. Demnach bestünde somit ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung bei der Vorlage eines entsprechenden Antrages. Dies bezieht sich auch auf Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, beziehungsweise Hallen, in denen bisher ansässige Gewerbebetriebe aufgegeben würden. Allerdings stünde die Realisierung derartiger Vorhaben in erheblichem Widerspruch zu den städtebaulich gewollten Entwicklungen der Gemeinde Neukirchen vorm Wald.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren erhebliche Mittel im Rahmen der Städtebauförderung in die Revitalisierung des Ortskerns investiert um einen attraktiven Ortskern zu schaffen in welchem wieder Leben und Einkaufen stattfinden kann. Dies wird nicht zuletzt dadurch erreicht, dass man versucht Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern zu halten bzw. neu zu schaffen.

Im Interesse dieser städtebaulichen Entwicklung ist es daher aus Sicht der Gemeinde Neukirchen vorm Wald geboten, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um diese langfristigen städtebaulichen und ortsplannerischen Ziele bauplanerisch zu sichern.

Zur Vermeidung einer Fehlentwicklung ist es daher unumgänglich, entsprechende Vorkehrungen zu treffen und durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen gewerbliche Nutzung in der Weise einzuschränken, dass allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

D.2 Speditionen

Eine Nutzung von Grundstücksflächen im neuen Gewerbegebiet für Speditionsbetriebe ist Seitens der Gemeinde Neukirchen vorm Wald nicht gewollt.

Begründung:

- a) Nachdem es in Neukirchen v. Wald an Grundstücken für produzierende Handwerks- u. Gewerbebetriebe mangelt, ist es erste Priorität der Gemeinde hier Flächen für produzierendes Gewerbe zu schaffen.
- b) Speditionen benötigen in der Regel größere Flächen und umfassende innerbetriebliche Verkehrsbereiche was auf Grund der Topographie hier nur erschwert möglich wäre.
- c) Da bereits 4 Firmen für produzierendes Gewerbe vorgesehen sind, ist diesen Firmen Vorrang einzuräumen. Speditionen würden auf Grund der benötigten Größe die Fläche von mehreren sonstigen Gewerbebetrieben einnehmen.

- d) Besonderes Ziel der Gemeinde Neukirchen vorm Wald ist es, auf dem Grundstück dringend benötigte Arbeitsplätze zu schaffen. Speditionsbetriebe benötigen i. d. Regel relativ viel Grundstücksflächen, schaffen jedoch im Verhältnis dazu wenige Arbeitsplätze.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, Speditionsbetriebe im Bereich des neuen Gewerbegebietes auszuschließen.

D.3 Begründung für die weiteren Ausschlüsse von:

- Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO**
- System Gastronomie**
- Spielhallen**

Von Seiten der Regierung von Niederbayern wurde der Gemeinde im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und am 23.04.2020 fernmündlich empfohlen, ihre Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung sinnvoll zu nutzen und auch durchzusetzen.

Daher sollte sich die Gemeinde genau überlegen, welche Betriebe in diesem Gewerbegebiet gewünscht werden und dies in den textlichen Festsetzungen entsprechend festsetzen.

Gerade bei Gemeinden die nicht im Eigentum der zum Kauf angebotenen Gewerbegrundstücken sind, könnten hier Probleme auftreten.

Um einer Fehlentwicklung bzw. einem Abwägungsfehler im geplanten GE Friebersdorf vorzubeugen, wurde Seitens der Regierung von Niederbayern angeregt, die Abwägung zu überdenken und den Gemeinderatsbeschluss vom 21.05.2019 noch einmal zu ändern bzw. zu ergänzen.

Dieser Hinweis wird angenommen, da von Seiten der Gemeinde weiterhin eine Bebauung mit Handwerksbetrieben und Betrieben der Produktion und im Vertrieb angestrebt wird. Dieser Grundsatz war auch der Anlass für die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes.

Explizit werden deswegen, zusätzlich zu den bereits ausgeschlossenen Nutzungen (wie Einzelhandelsbetriebe, Speditionen und die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Nr. 1 - 3 BauNVO), auch Tankstellen, System Gastronomie und Spielhallen im „GE Friebersdorf“ ausgeschlossen.

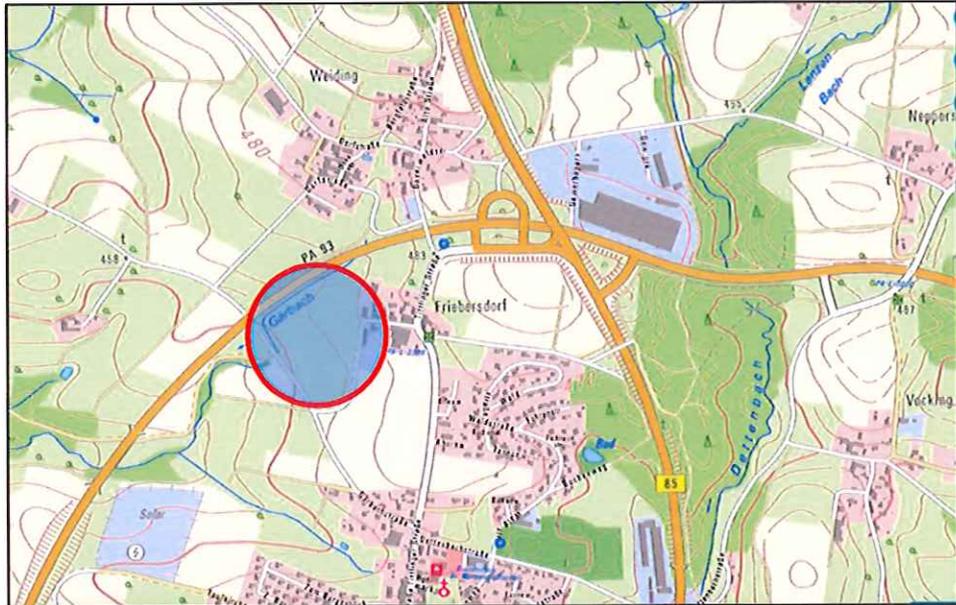
E. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald liegt im Norden des Landkreises Passau. Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 14 km.

Die betroffene Grundstücksfläche liegt westlich direkt angrenzend an den Ortsteil Friebersdorf.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

im Norden	durch die Staatsstraße 2622
im Süden +Westen	durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Osten	durch den Ortsteil Friebersdorf



Kartenauszug mit Lage-Kennzeichnung des neuen Baugebietes

F. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GRÜNORDNUNG

Die beplante Fläche liegt westlich anschließend an den Ortsteil Friebersdorf und direkt südlich anschließend an die Staatsstraße 2622.

Aus städtebaulicher Sicht ist anzumerken, dass das Plangebiet zwar nicht unmittelbar an einen größeren bebauten Hauptort anbindet (vgl. LEP 3.3). In Anbetracht der topographischen und geographischen Situation, der bereits vorhandenen baulichen Nutzung und der Lage entlang der St 2622 (siehe Pkt. C.), ist es aber mit den raumordnerischen Erfordernissen zur Siedlungsstruktur noch akzeptabel.

Östlich an den Geltungsbereich anschließend liegt ein landwirtschaftliches Gehöft und südlich davon gelegen, eine Pflasterbaufirma.

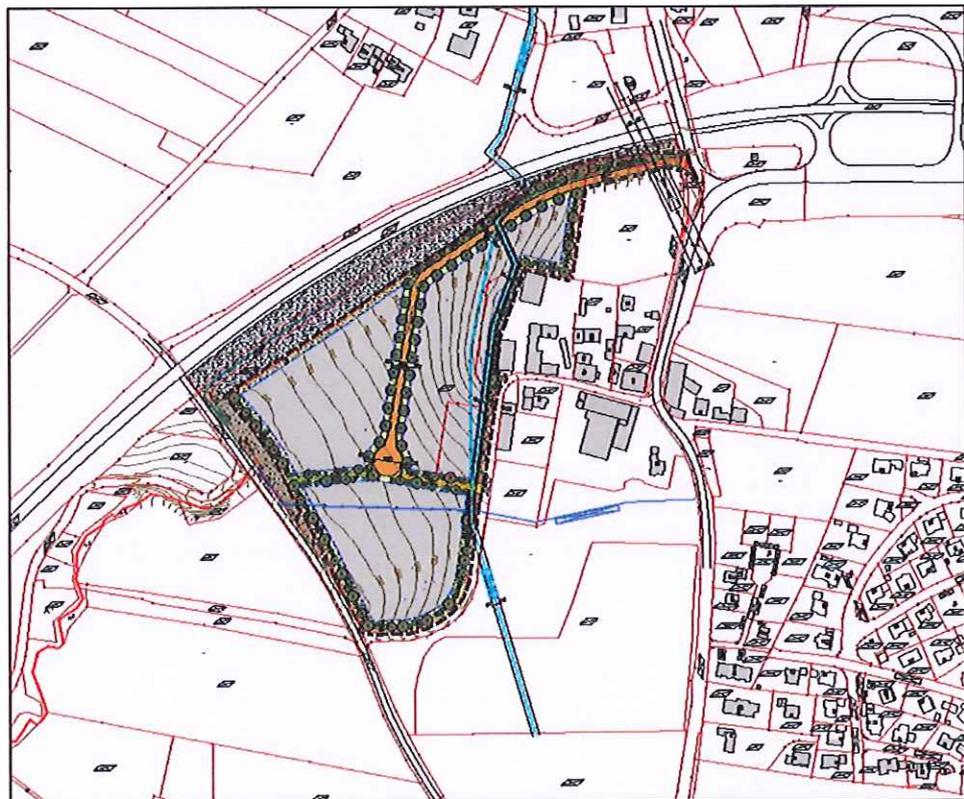
Das gesamte Baugebiet wird planerisch im Osten, Süden und Westen von einem mind. 10 m breiten Grüngürtel eingerahmt. Der Grünzug wird im Norden auf eine Breite von 5 m reduziert, da hier bereits eine, im Mittel ca. 30 m breite, abschirmende Bepflanzung zur Kreisstraße hin vorhanden ist.

Im Norden verläuft die Haupteerschließung parallel zur ST 2622 und mündet in die östlich gelegene Zubringerschleife.

Die neue Planstraße A zweigt im Planungsbereich auf halber Strecke nach Süden ab, wird als Allee ausgebildet und mündet in eine Wendepfanne. Von dieser Wendepfanne ausgehend ist ein beschränkt befahrbarer Fußweg mit einer Breite von 4,00 m nach Osten zur Gemeindeverbindungsstraße und einer Breite von 2,0 m nach Westen eingepflanzt.

Diese beschränkt befahrbaren Fußwege werden beidseits ebenfalls von privaten Grüngürteln begleitet. Es entstehen somit 3 größere gewerbliche Baufelder welche in sich jeweils umgrünt sind.

Die Quantität und die Qualität der Grünflächen werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt.



Auszug aus dem Bebauungsplan

G. ERSCHLIESSUNG

a) Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neue Planstraße A mit Wendepflanzfläche welche in die Tittlinger Straße einmündet.

Die Planstraße A wird in einer Breite von 6,0 m ausgeführt und erhält beidseits einen straßenbegleitenden Grünstreifen/Bankett von 1,0 m.

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der St 2622 sind nicht geplant und nicht zulässig.

b) Strom- Gasversorgung

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 AG Vilshofen schriftlich mitgeteilt wird.

Ausführung von Leistungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Eine evtl. Erschließungsvereinbarung bzgl. der Versorgung mit Erdgas muss durch den Erschließungsträger erfolgen.

c) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Neukirchen vorm Wald sichergestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Wasserleitung DN 200 AZ des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayerischer Wald (Waldwasser).

Diese Leitung ist, nach Absprache mit „Waldwasser“ Wasserversorgung Bayerischer Wald, gemäß Planeintrag zu verlegen.

Alle Maßnahmen welche den Bestand oder Betrieb der neu verlegten Wasserleitung gefährden könnten sind innerhalb des Schutzstreifens von jeweils 3 m beidseits der Rohrleitungsmittelpunkte zu unterlassen.

Im Hinblick auf die stete Gewährleistung der Versorgungssicherheit ist darauf zu achten, dass dieser Schutzstreifen von jeglicher Be- oder Überbauung, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder sonstiger Geländeänderungen freigehalten wird.

- Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation zum gemeindlichen Klärwerk.

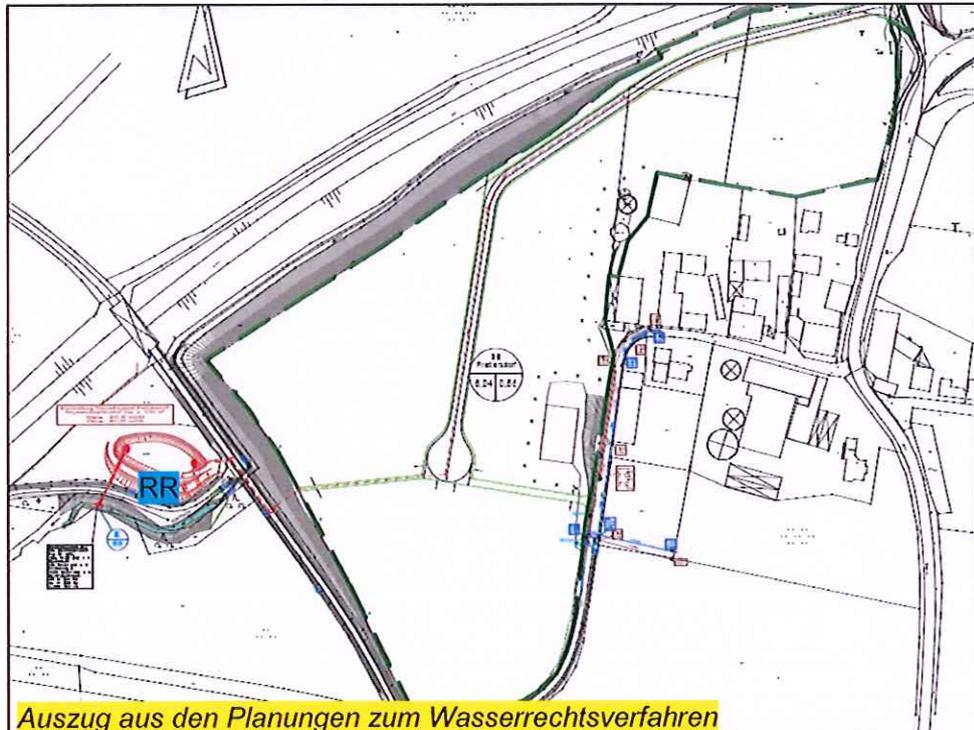
- Oberflächenwasserbeseitigung

Für die Oberflächenwasserbeseitigung aus dem Baugebiet ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Die Unterlagen zum entsprechenden Wasserrechtsverfahren „Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet Friebersdorf in den Gärbach über einen Regenrückhalteweiher“ wurden vom Ing.-büro Roland Richter, Prinz-Eugen-Straße 21A, 94034 Passau, erstellt, und mit Datum vom 19.03.2019 über die Gemeinde Neukirchen vorm Wald zur Weiterleitung an das Landratsamt Passau eingereicht.

Ein Bescheidsvorentwurf für die „Gehobene Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet GE Friebersdorf sowie dem Ortsteil Friebersdorf in den Gärbach durch die Gemeinde Neukirchen v. Wald“ liegt mit Datum vom 28.09.2020 vor.

Mit Bescheid vom 15.10.2020 (Az. 53.0.0.3-6414.2-35009 – Herr Reiss) hat das Landratsamt Passau der Gemeinde Neukirchen vorm Wald die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet GE Friebersdorf in den Gärbach erteilt. Die Auflagen des Wasserrechtsbescheides sind zu beachten.



- Löschwasserversorgung

Eine mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde Neukirchen vorm Wald, in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat, sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DVGW-Arbeitsblättern W405 und W331 und den Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO in der Erschließungsplanung umzusetzen. Der Wendekreis am Ende der Stichstraße ist mit einem Durchmesser von 25 m geplant.

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Richtlinien auszubilden und zu kennzeichnen.

H. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Nicht zulässig sind:

- a) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. (3), Nr. 1 - 3 BauNVO
- b) Einzelhandelsbetriebe
- c) Speditionen

Immissionsschutz:

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden für die Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente festgelegt, um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Gebieten die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die wertgleichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Für die einzelnen Teilflächen wurden die folgenden zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt:

- o GE Süd (ca. 11.243 m²):
Lw^u = 60 dB(A) / m² am Tag und Lw^u = 45 dB(A) / m² in der Nacht
- o GE Nordwest (ca. 11.662 m²):
Lw^u = 60 dB(A) / m² am Tag und Lw^u = 57 dB(A) / m² in der Nacht
- o GE Nordost (ca. 13.070 m²):
Lw^u = 54 dB(A) / m² am Tag und Lw^u = 45 dB(A) / m² in der Nacht

Im Zuge der Baugenehmigung für einen Betrieb, der sich auf dem Bebauungsplangebiet ansiedeln möchte, ist entsprechend der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die beiliegende schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans GE Friebersdorf mit der Nummer „ACB-0918-8419/02“ wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,8: Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,8

GFZ 1,6: Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6

(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

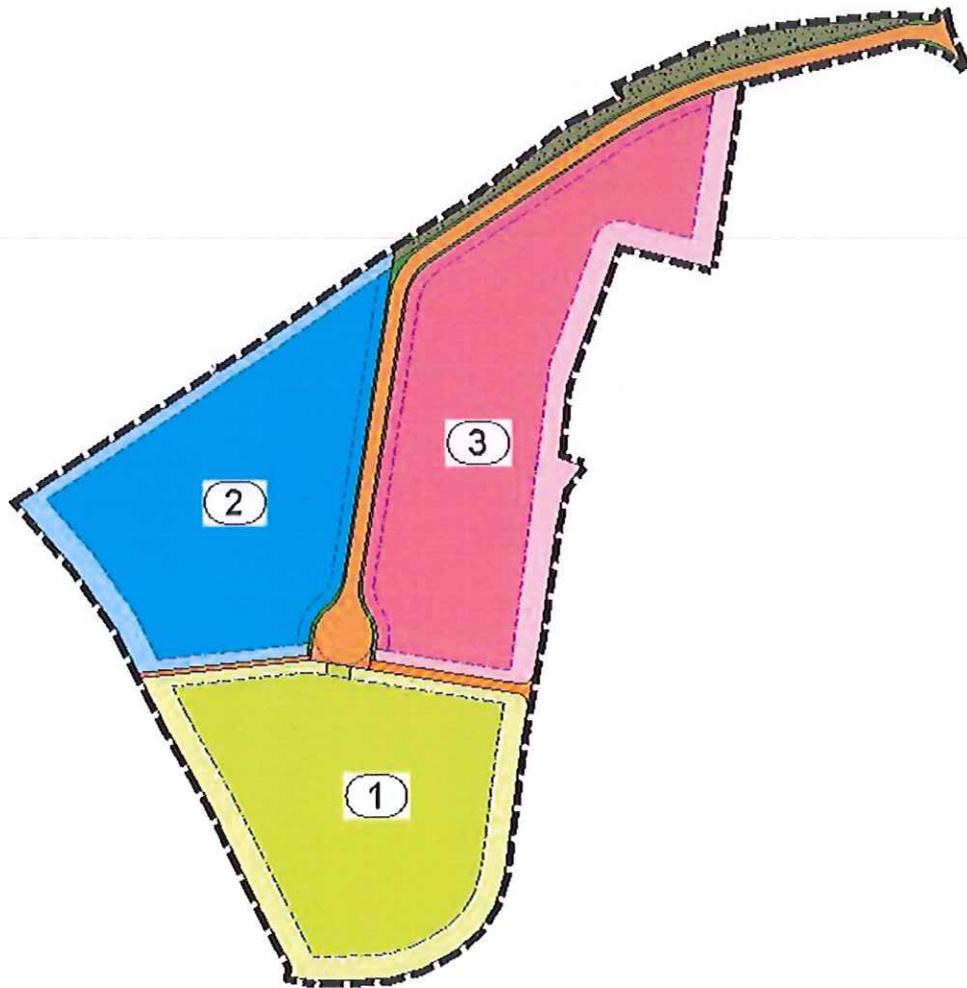
Bauweise:

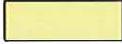
Festgesetzt wird abweichende Bauweise

Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.

Der Abstand zu den Nachbargrundstücken nach BayBO, Art. 6 ist jedoch in jedem Falle einzuhalten.

Flächendarstellung für Berechnungen:



- | | |
|---|--|
|  | Nettobaulandfläche Parzelle 1 |
|  | Grünzugsfläche Parzelle 1 |
|  | Nettobaulandfläche Parzelle 2 |
|  | Grünzugsfläche Parzelle 2 |
|  | Nettobaulandfläche Parzelle 3 |
|  | Grünzugsfläche Parzelle 3 |
|  | Öffentliche Grünflächen |
|  | Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen |
|  | Fläche Planstraße A |
|  | Beschränkt befahrbarer Fußweg |

FLÄCHENBERECHNUNGEN:

		Flächen- größe	prozentualer Anteil am Gesamtgrundstück
Parzelle 1		= 15.000 m ²	= 28,4 %
davon Baulandfläche	= 11.222 m ²		
davon Grünzugsfläche	= 3.778 m ²		
Parzelle 2		= 14.320 m ²	= 27,1 %
davon Baulandfläche	= 12.231 m ²		
davon Grünzugsfläche	= 2.089 m ²		
Parzelle 3		= 17.678 m ²	= 33,4 %
davon Baulandfläche	= 14.275 m ²		
davon Grünzugsfläche	= 3.403 m ²		
Öffentliche Grünflächen		= 1.566 m ²	= 3,0 %
Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen		= 857 m ²	= 1,6 %
Fläche Planstraße A		= 3.008 m ²	= 5,7 %
Beschränkt befahrbarer Fußweg		= 427 m ²	= 0,8 %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		= 52.856 m²	= 100 %

GESCHÄTZTER BAULICHER FINANZIELLER AUFWAND:

(Ohne Grundstückskosten und Spartenerschließungen)

- a. Straßenbau
ca. 3.008 m² x ca. 200,- €/m² = ca. 601.500,- €
- b. Beschränkt befahrbarer Fußweg
ca. 427 m² x ca. 140,- €/m² = ca. 60.000,- €
- c. Verkehrsgrünflächen
ca. 857 m² x ca. 15,- €/m² = ca. 13.000,- €
- d. Öffentliche Grünflächen
ca. 1.566 m² x ca. 30,- €/m² = ca. 47.000,- €
