

RECHTSGRUNDLAGEN
des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit den Vorschriften

a) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)
(BGBl. 1991 Teil I S. 58)
b) der Bauordnung für das Land Bayern (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18, S. 588) zuletzt geändert am 01.01.2010

1. Gestaltungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 8 BayBO)

- 1.1 Gestaltung von baulichen Anlagen
- 1.1.1 Dachform, -neigung und -material
Im Plangebiet sind Satteldächer, Fisch- und Pultdächer zulässig. Dachneigung: 0-18°, auf Kupfer-, Zink- und bleigedachte Dachflächen wird verzichtet.
- 1.1.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe der Verdichterröhre soll auf max. 15,00m von OK Gelände begrenzt werden. Oberhalb der Dächer von Verdichtergebäuden und Nebenanlagen sind Dachaufbauten für technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 4,0m zulässig. Ausnahmen von der Höhenbegrenzung sind für die benötigten Abgasrohre und die Stationsabläufe zulässig, wenn die technische Notwendigkeit durch die Dimensionierung nach der TA Luft bzw. die Berechnung der benötigten Ausblasehöhe nachgewiesen wird.
- 1.1.3 Gestaltung von Nebengebäuden
Nebengebäude sind bis zu einer Höhe von 10,00m Wandhöhe von OK Gelände möglich.
- 1.1.4 Fassaden
Fassaden sind als verputzte oder strukturierte Oberfläche, farbig angelegt oder verkleidet auszuführen. Verkleidungen aus Plastik für Hallen und Nebengebäude sind unzulässig.

- 1.2 Gestaltung des Geländes
Das Gelände darf zur Errichtung der baulichen Anlagen angepasst werden. Die Anschlusshöhen an vorhandene Nachbargrundstücke und Erschließungswege sind einzuhalten.
- 1.3 Zäune
Die auf dem Flurstück 2434/1 befindliche MEGAL Verdichterröhre ist bereits eingezäunt, die Zäune sind als Maschendrahtzaun mit Oberstegschutz hergestellt. Die Einfriedung soll in diesem Umfang erhalten bleiben. Anstelle des Maschendrahtzaunes sind auch Drahtgitterzäune zulässig. Die auf dem Flurstück 2432 geplante Verdichterröhre ist mit Drahtzaun mit Oberstegschutz einzufrieden, max. Zaunhöhe 2,50m.

2. Grünordnung

2.1 Eingrünung Erweiterungsbereich
Entlang der Ostgrenze ist eine 3-4-reihige Hecke, entlang der Nordgrenze ein dichtes Laubgehölz gemäß Planzeichnung aus standorttypischen Laubgehölzen zu pflanzen. Entlang der Nordgrenze sind Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 2.2.1, entlang der Ostgrenze Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 2.2.1-2.2.2 zu verwenden. Auswahl Laubsträucher gemäß Pflanzliste 2.2.3.

2.2 Pflanzlisten

2.2.1 Laubbäume 1. Ordnung
Hochstämmige (zuv. o.B.), Stammumfang >10-12 cm, autochthone Herkunft
Winterlinde
Tilia cordata
Bergahorn
Acer pseudo-platanus
Sibirische Quercus
Prunus avium

2.2.2 Laubbäume 2. Ordnung
Hochstämmige (zuv. o.B.), Stammumfang >10-12 cm, autochthone Herkunft
Feldahorn
Hainbuche
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia

2.2.3 Laubsträucher
Str. bzw. ob. 60-100, autochthone Herkunft
Blau-Harnnigel
Haselnuss
Corylus avellana
Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare
Blaue Heckenkirsche
Lonicera caerulea
Rosa canina
Sambucus nigra
Salweide
Viburnum lantana
Faulbaum
Rhamnus frangula

2.3 Freiflächengestaltungsplan
Im Genehmigungsverfahren ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Erhaltung Gehölzbestand
Die gemäß Planzeichnung dargestellten Gehölze auf dem Betriebsgelände sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen wirksam zu schützen.
- 3.2 Erhaltung Urberdach
Der kleine Bachlauf am Betriebsgelände ist offen zu halten und bei Baumaßnahmen wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen.

- 3.3 Artenschutzrecht
Eine Beseitigung von Bäumen und Sträuchern darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine Rodung zwischen dem 01.03. und 30.09. ist nicht zulässig.
- 3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Ausgleichsumfang von 9,42q m festgesetzt.
- 3.4.1 Entwicklung artenreiche, extensiv genutzte Bergmähwiese (2.200 qm)
Auf der Flur Nr. 2434/1, Gemarkung Wildenranna ist eine artenreiche Bergmähwiese zu entwickeln. Dazu ist ein 5 m breiter Streifen längs im Gelände aufzutüpfeln und Mähgut artenreicher Wiesen des Gemeindegeländes oder angrenzender Gemeinden zu übertragen. Die Wiese ist extensiv mit 2 maliger Mahd (Schnittzeitpunkt Anfang Juli und Anfang September) zu pflegen. Ein 5 m breiter Saum entlang des Waldrandes ist 1x im Jahr Anfang September abschnittsweise zu mähen. Abfuhr Mähgut: keine Düngung.
- 3.4.2 Externer Ausgleich- Entwicklung artenreiche Bergmähwiese (7.228 qm)
Die Ausgleichsfläche in Höhe von 7.228 qm wird aus der gemündeten Okkonomiefläche Fl.Nr. 178 Gemarkung Möslebach entnommen.

- 3.5 Schutz des Oberbodens
Zum Schutz des belieben Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.
- 3.6 Beschränkung der Versiegelung
Parkplätze, Nebenfächern und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.
- 3.7 Meldung Ausgleichsfläche
Ausgleichsflächen, die nicht im Besitz der Gemeinde sind, sind an das Landesamt für Umwelt zu melden. Für die Ausgleichsflächen auf der Fl.Nr. 2434/1 Gemarkung Wildenranna ist eine unbefristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu bestellen.

4. Ausschluss von Wohnungen, Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten

Im Industrie- und Gewerbegebiet dürfen keine Einzelhandelsbetriebe aller Art errichtet werden. Wohnungen gem § 8, Abs. 3 Satz 1 und § 9, Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem § 8, Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

5. Baumfallgrenze/ Schutzstreifen

Die Baumfallgrenze vom benachbarten Waldgrundstück auf das Flurstück 2432 wird auf 30,00m festgelegt. Innerhalb der Baumfallgrenze sind Zäune, Wege-beleuchtung und Hydranten zugelassen. Weitere bauliche Anlagen in der Baumfallgrenze sind nicht zugelassen oder ein konstruktiver Schutz gegen Baumfall ist nachzuweisen. Der Bereich des Schutzstreifens kann eingezäunt werden. Außerhalb der eingezäunten Anlagenfläche ist er von Bebauung frei zu halten.

6. Entwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist über ein Rückhaltesystem auf 20l/g gedrosselt in die Vorflut einzuleiten. Anfallendes Schmutzwasser ist über eine Druckleitung an die bestehende Schmutzwasserleitung Richtung Wildenranna anzuschließen. Ein Anschluss über das Flurstück 2434/1 der bestehenden MEGAL VS Wildenranna ist möglich.

7. Anbauverbot an die B388
Entlang der B388 ist bis zu einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrB bzw. Art. 23 Abs. 1 BayStr.VWG das Anbauverbot zu beachten. Für Leitungen der öffentlichen Versorgung (im Erdreich verlegt) die rechtswirksam auf die Bundesstraße zugeführt werden, kann in Einzelfällen eine Ausnahme von der Anbauverbotszone erteilt werden.

8. Schallschutz
Zulässig im Bebauungsplangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für die in den benachbarten Gebietsnutzungen liegenden Immissionsorte dürfen nach DIN 45691 für die oben genannten Emissionskontingente LEK Zusatzkontingente LEK.zus gem. Tabelle 2 entsprechend den im Lageplan 1 dargestellten Richtungssektoren berücksichtigt werden.

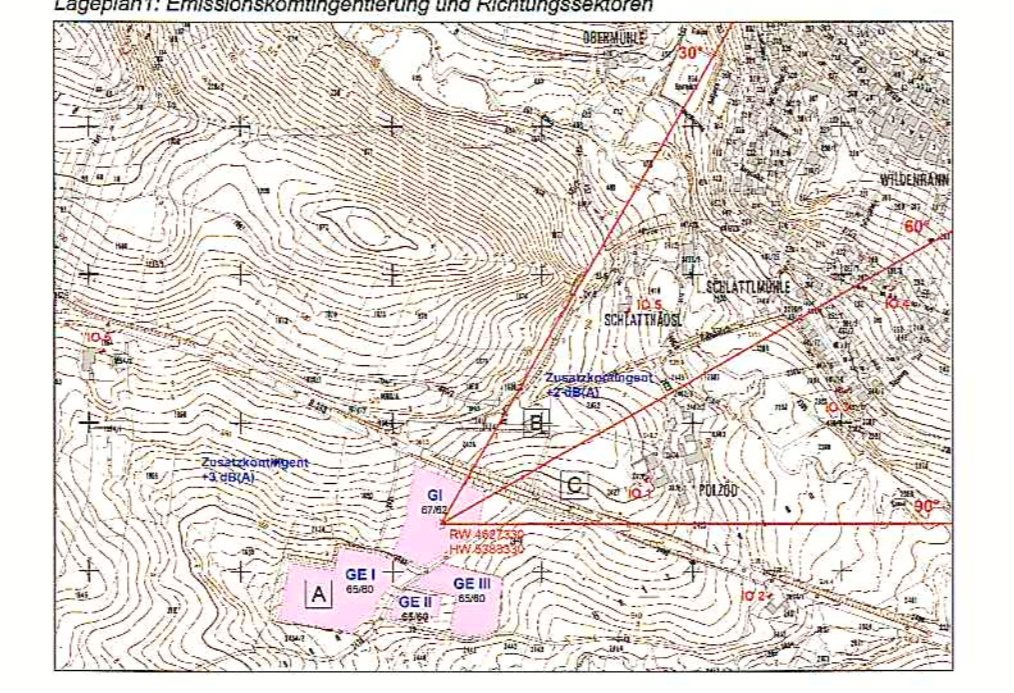
Tabelle 1: Emissionskontingente

Fläche	LEK tags (dB(A) m)	LEK nachts (dB(A) m)
GE I	65	60
GE II	65	60
GE III	65	60
GI	67	62

Tabelle 2: Zusatzkontingente für die Richtungssektoren (Emissionswert Fw 45691, Hw 45691/2)

Sektor	Winkel (grad)	LEK tags (dB(A) m)	LEK nachts (dB(A) m)
A	90°/270°	3	3
B	30°/60°	2	2
C	60°/90°	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren A und B LEK durch LEK + LEK.zus zu ersetzen ist. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Es ist zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus dem Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden. Eine Wohnnutzung innerhalb der gewerblichen Flächen, auch in Form von Betriebswohnungen, ist nicht zulässig.



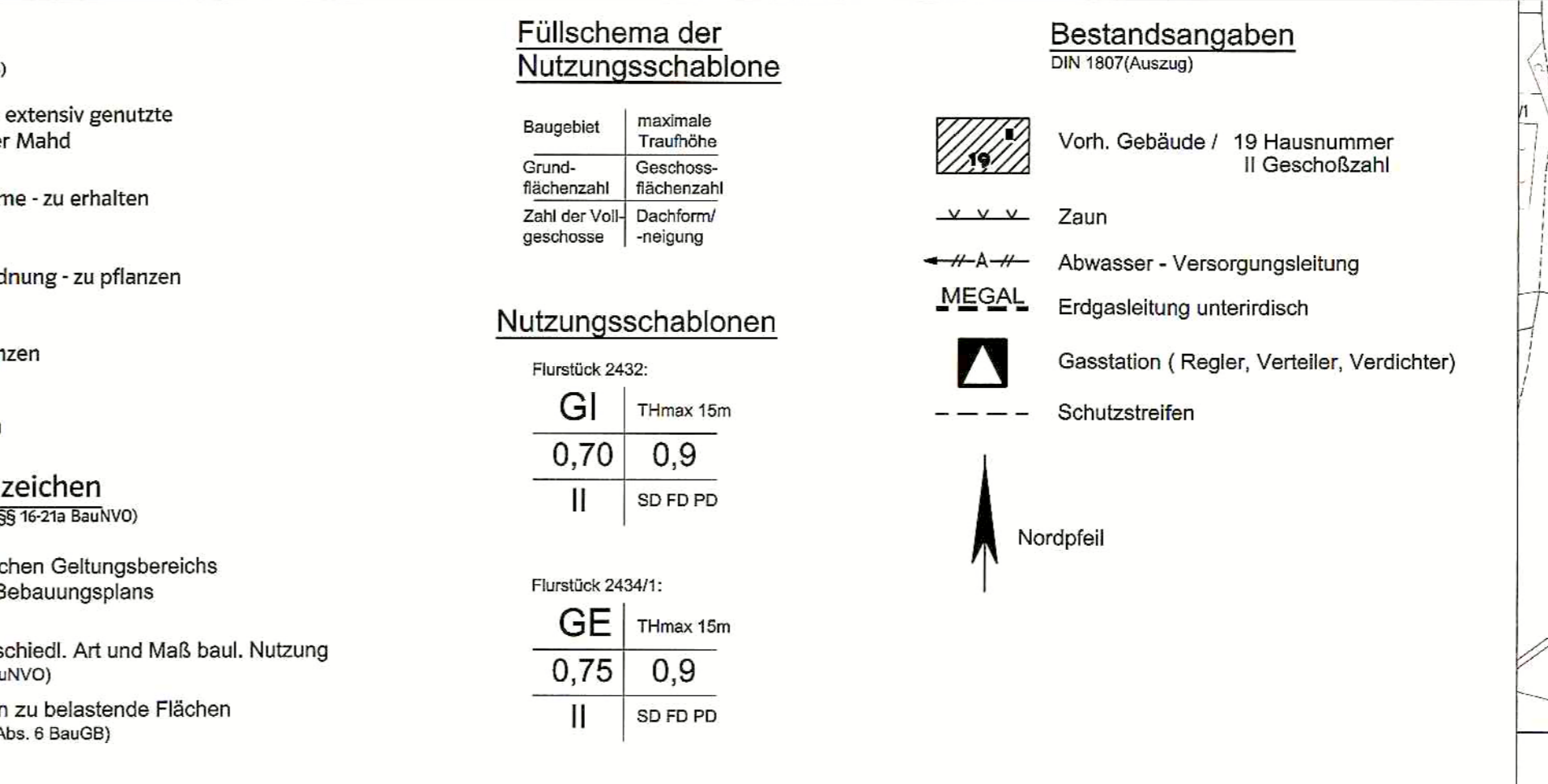
9. Löschwasser und Feuerwehrflächen

Für die neue Verdichterröhre der MEGAL GmbH & Co KG wird aus brandschutztechnischer Sicht und in Anlehnung an das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW W 405) eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (95 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die MEGAL GmbH & Co KG wird die Löschwassermenge auf der Station vorhalten und eine betriebseigene Ringleitung mit Hydranten gemäß DVGW Arbeitsblatt W 331 installieren. Die Hauptzufahrt zum Stützgelände der neuen Verdichterröhre wird für Schwerlastverkehr ausgelegt. Auf dem Gelände stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, die ebenfalls die Fahrzeuge der Feuerwehr genutzt/befahren werden können. Diese Flächen dienen gleichzeitig als Bewegungsflächen für die Löschfahrzeuge. Von den Verkehrswegen auf dem Gelände führen Zugänge zu den einzelnen Gebäuden, die so angelegt werden, dass alle Stellen, die zum Anliefern erforderlich sind, erreicht werden können. Aufstellflächen für die Kraffahrerfahrzeuge werden nicht erforderlich, da sich keine Aufenthaltswerte mehr als 7,00 m über der Geländeoberfläche befinden werden. Die Kurvenradien, sowie die Breite der Kurvenradien und die Breite der Zufahrten werden so ausgelegt, dass diese durch die Feuerwehrfahrzeuge befahren werden können.



Bebauungsplan Änderung - GI MEGAL - M1:1000

- Abweichend vom und ergänzend zum bestehenden Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 folgende Festsetzungen getroffen:
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
GI Industriegebiet (§ 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
TH max Höhe baulicher Anlagen; maximale Traufhöhe 15m (§ 16 BauNVO)
0,75 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,9 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche: extensiv genutzte Wiese mit 2-maliger Mahd
Sträucher und Bäume - zu erhalten
Bäume 1. und 2. Ordnung - zu pflanzen
Feldgehölz zu pflanzen
Hecke - zu pflanzen
- Wasserflächen**
Grundflächenzahl gemäß § 1a BauGB
Artenreiche Bergmähwiese zu entwickeln
- Hinweise**
Fließgewässer - zu erhalten
Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern mit Nr.
- Füllschema der Nutzungsschablone**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
Baugebiet maximale Traufhöhe Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse
Bestandsangaben DIN 1807 (Auszug)
Vorh. Gebäude / 19 Hausnummer II Geschosszahl
Zaun
Abwasser - Versorgungsleitung
Erdgasleitung unterirdisch
Gasstation (Regler, Verteiler, Verdichter)
Schutzstreifen
- Nutzungsschablonen**
Flurstück 2432:
GI Thmax 15m
0,70 0,9
II SD FD PD
Flurstück 2434/1:
GE Thmax 15m
0,75 0,9
II SD FD PD



**Markt Wegscheid
Landkreis Passau**

**Bebauungsplan „GE Pölzöd“
Deckblatt Nr. 1**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den
MARKT WEGSCHEID

Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bezüglich der Wirksamkeitsvoraussetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, wurde in der Bekanntmachung auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf § 44 BauGB ausdrücklich hingewiesen.

Wegscheid, den
MARKT WEGSCHEID

Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

**"Bebauungsplan GE PÖLZÖD"
Deckblatt Nr. 1 - "GI FA. MEGAL"**

Industriegebiet - GI nach § 9 Abs. 1 und 2, Bau NVO

Vorentwurf

Gemeinde Wegscheid
Landkreis Passau
Reg.-Bezirk Niederbayern

- Verfahrensausfertigung Anhörung TÖB
 Bürgerbeteiligung Endausfertigung
- Entwurfsverfasser:
Open Grid Europe
The Gas Wheel
Open Grid Europe GmbH
Kallenbergerstraße 5
D-45141 Essen
- ARCHITEKT
A 1757
DESIGN
DES OFFIZIUM
- Essen, den 12.11.2010

