FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie Art. 6 und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB)

1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- GI 1: Lager- und Verladebereich;
- GI 2: Lagerfläche.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche (GR) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossfläche (GF) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
GI 1 und GI 2	max. 29.385 m²	------

2.2 Angaben zu baulichen Anlagen

2.2.1 Wandhöhe (WH)
Gebäude/ bauliche Anlagen
- GI 1: max. 7,00 m;
- GI 2: max. 4,50 m.

Definition:
Zu messen ab FOK-Höhe der baulichen Anlagen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FOK-EG der Gebäude und Nebengebäude ist auf die Höhenlage von 416,00 m ü. NHN zu legen. Eine Höhendifferenz von 1,00 m ist zulässig.

2.2.3 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

2.2.4 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Die Anordnung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB)
Es wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Bauliche Anlagen, Nebenanlagen
Sämtliche baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

4.2 Private Verkehrsflächen

4.2.1 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) anzuordnen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Sämtliches innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anfallendes Dach- und Oberflächenwasser sowie das der Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück in Mulden über eine belebte Bodenzone zu versickern.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

6.1.1 Nebenanlagen (Lagerräume)

Dachform:	Flachdach (FD).
Dachdeckung:	Dachbegrünung gemäß Ziffer 8.2 der Festsetzungen durch Text.
Dachüberstand:	Bei Überdachungen von Eingangsbereichen und Anlieferzonen max. 3,00 m.
Dachaufbauten:	unzulässig; ausgenommen technisch erforderliche Anlagen (Entlüftungsanlagen).

6.1.2 Gebäude

Dachform:	Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)/ Satteldach (SD).
Dachneigung:	PD: max. 7°, SD: max. 30°.
Dachdeckung:	FD: Dachbegrünung gemäß Ziffer 8.2 der Festsetzungen durch Text. Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. PD/ SD: alle harten Dachdeckungen, optional Dachbegrünung gemäß Ziffer 8.2 der Festsetzungen durch Text.
Dachüberstand:	Bei Überdachungen von Eingangsbereichen und Anlieferzonen ist ein Dachüberstand bis max. 3,00 m zulässig.
Dachaufbauten:	unzulässig; ausgenommen technisch erforderliche Anlagen.

6.2 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzaun, Industriezäune; die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt.
Höhe der Einfriedung:	max. 2,50 m ab fertigem Gelände.
Sockel:	unzulässig.

6.3 Gestaltung des Geländes
Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.

Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis max. 4,50 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Für Auffüllungen darf ausschließlich inertes, unbelastetes Material verwendet werden.

Stützmauern:

Stützmauern sind im Anlieferungs-/ Zufahrtsbereich der Lagerräume bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. Sonstige Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

6.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

8 ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN
Bei der Mahd sind tierschonende, schneidende Werkzeuge zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt 10-15 cm. Anfallendes Mähgut ist am darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung ist nicht gestattet. Bei der Mahd sind jeweils 10% Brachstreifen zu belassen.

Die nachstehenden Entwicklungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend genannter Vorgaben zu pflegen und spätestens in der erstfolgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme umzusetzen.

8.1 Private Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese
Entwicklungsmaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m².

Pflegemaßnahmen:

In den ersten drei Jahren ist eine zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen:
- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August,
- dritter Schnitt Ende September.

Im Weiteren zweischürige Mahd:
- erster Schnitt im Juni,
- zweiter Schnitt im September.

8.2 Dachbegrünung
Die Dachbegrünung ist als Intensivbegrünung mit einer Aufbauhöhe von 0,45 m vorzusehen:
- Intensivsubstrat und mineralisches Unterbodensubstrat von ca. 35 cm mit zwischenliegender Filterschicht / Filtermatte.
- Drainschicht ca. 10 cm.
- Schutzlage.

Die Aufbauhöhen der jeweiligen Schichten sind variabel und nur als Empfehlung anzusehen.

Die Dachbegrünung hat mit der Aussaat einer standortgerechten, gebietsheimischen Gräser-/ Kräutermischung gemäß Ziffer 8.1 zu erfolgen.

In Ergänzung zum vorstehenden Satz ist eine punktuelle Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern der Artenliste 9.3 zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
Einzelbäume:

Auf den dargestellten Standorten sind Bäume der Artenlisten 9.1 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Standort kann durch Verschieben von bis zu 5,00 m vom Planeintrag angepasst werden.

Die durch die Pflanzbindung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Baum-/ Strauchpflanzung:

Beabsichtigt ist die Anlage einer mesophilen Hecke mit einzelnen Überhältern: Die Pflanzung hat im Verhältnis von 80 % Sträuchern und 20 % Bäume zu erfolgen.
- Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und ein Reihenabstand von 1,0 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 9.3) zu geschehen.
- Auf die Fläche verteilt sind Bäume der Artenliste 9.2 zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.
- Die nicht bepflanzten Bereiche und Räume zwischen den Gehölzen sind zu mähen. Die Gehölze sind in ihrer Entwicklung zu fördern.
- Mahd je nach Bedarf.

8.4 Artenschutzmaßnahmen
Totholzhaufen

Auf der Außenseite des Walls sind unterhalb der Baum-/ Strauchpflanzung alle ca. 30 m Totholzhaufen anzulegen oder alternativ Wurzelteller auszulegen. Aufkommende Bepflanzung ist zu entfernen.

9 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen standortheimischen Pflanzmaterials des Vorkommengebiets „6.1 Alpenvorland“ zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen, Zierformen und „buntlaubige“ Sorten ist nicht zulässig.

9.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm:

— *Acer platanoides*	Spitz-Ahorn,
— *Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn,
— *Alnus glutinosa*	Schwarz-Erle,
— *Betula pendula*	Sand-Birke,
— *Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche,
— *Quercus robur*	Stiel-Eiche,
— *Tilia cordata*	Winter-Linde

und andere standortheimische Arten.

9.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm:

— *Acer campestre*	Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus*	Hainbuche,
— *Malus sylvestris*	Holz-Apfel,
— *Prunus avium*	Vogel-Kirsche,
— *Pyrus pyraster*	Holz-Birne,
— *Salix alba*	Silber-Weide,
— *Sorbus aucuparia*	Gemeine Eberesche,
— *Sorbus aria*	Mehlbeere

und andere standortheimische Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9.3 Sträucher
Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

— *Berberis vulgaris*	Berberitze,	*Rubus fruticosa*	Brombeere,
— *Cornus mas*	Kornelkirsche	*Rubus idaeus*	Himbeere,
— *Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel,	*Salix aurita*	Öhrchen-Weide,
— *Corylus avellana*	Haselnuss,	*Salix caprea*	Salweide,
— *Crataegus monogyna*	Weißdorn,	*Salix cinera*	Grau-Weide,
— *Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen,	*Salix viminalis*	Flecht-Weide,
— *Ligustrum vulgare*	Liguster,	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball,
— *Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche,		
— *Rhamnus catharticus*	Kreuzdorn,		

und andere standortheimische Arten.

10 WALDERSATZFLÄCHE
Anzulegen ist ein Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (Biotoptyp *W12* gemäß BayKompV).

Zu verwenden sind standortgerechte Arten der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland.

Es erfolgt eine Verteilung von 15% Bäumen 2. sowie 3. Ordnung und 85% Sträuchern der Artenliste 9.2 bzw. 9.3.

Die Pflanzungen sind im Raster, mit einem Pflanzabstand von 2,0 m x 2,0 m versetzt auf Lücke vorzunehmen.

Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen sowie ein Verbissschutz anzubringen.

Die Fertigstellungspflege (wässern/ ausmähen/ Erziehungsschnitte) der Pflanzung hat sachgerecht zu erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Insgesamt besteht ein Ausgleichserfordernis von 33.117 Wertpunkten das innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Plandarstellung vollständig kompensiert wird.

Entwicklungsziel ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland frischer bis trockener Standorte (Biotoptyp *G212* / *LR6510* gemäß BayKompV bzw. Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern).

Zielerreichung nach 10 Jahren.

Der Boden ist durch grubbern für die Ansaat vorzubereiten. Für die Ansaat ist standortheimisches Saatgut der Herkunftsregion „Unterbayerisches Hügelland Hu 16“ mit mindestens 50% Kräuteranteil und mindestens 40 Arten zu verwenden.

Als Pflegemaßnahmen sind auf ganzer Fläche in den ersten drei Jahren eine zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge im Bereich der neu angelegten Teilfläche vorzunehmen. Schnittzeitpunkte sind Anfang Juni, Anfang August und Ende September.

Im Weiteren ist die Schnitthäufigkeit auf eine zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge, zu reduzieren: erster Schnitt im Juni und zweiter Schnitt im September.

Grundsätzlich sind Mulchen, Düngen und Pflanzenschutzmitteleinsatz verboten! Die Mahd ist mit einem Messermähwerk durchzuführen. Die Abfuhr des Schnittguts darf erst am Folgetag der Mahd erfolgen. Zudem sind jeweils 10-15 % als Brache auf wechselnder Fläche über ein komplettes Jahr zu verbleiben.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

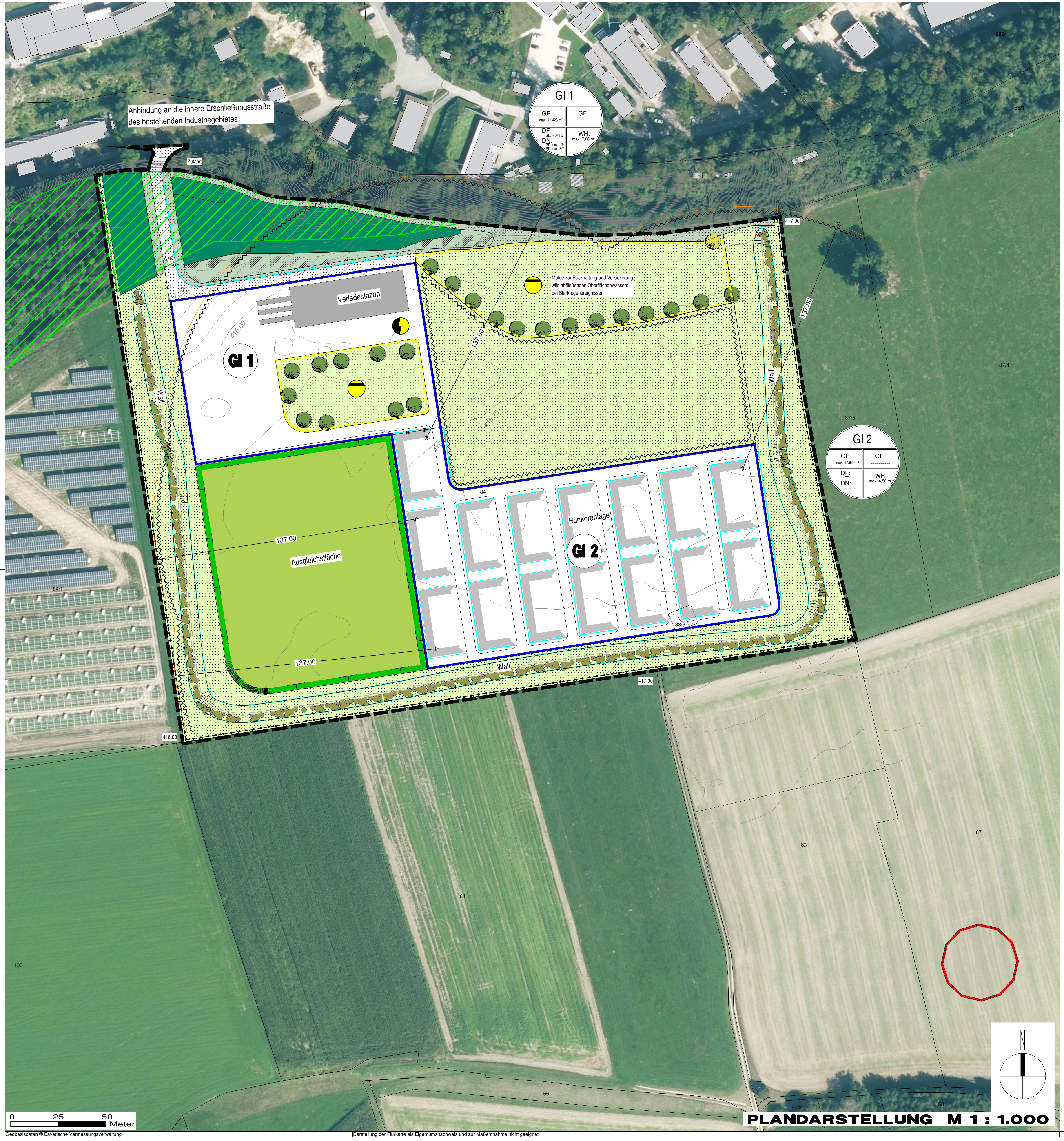
12 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN GEMÄSS saP
Grundlage der nachfolgenden Aussagen unter den Ziffern 12.1 und 12.2 bildet das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von NATURGUTACHTER vom 19.01.2026. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und ist dem ANHANG 3 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

12.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

M1	Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen werden Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Wochenstuben- und Winterquartierszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 01. Oktober bis 31. Oktober (gemäß § 39 (5) BNatSchG bzw. Art.16 (1) BayNatSchG) durchgeführt.
M2	Jede unnötige Lichtemission wird vermieden und die Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke). Notwendige Beleuchtung wird möglichst niedrig angebracht, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Wo möglich werden Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder eingebaut. Auf eine Aus- / Beleuchtung des Waldrandes wird verzichtet. Es werden insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteile verwendet. Geeignet sind Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregulierung oder LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil (Lichtfarbtemperatur maximal 2400K). Es werden geschlossene Lampengehäuse verwendet, deren Oberfläche nicht heißer als 60°C wird. Die Lampen sollten streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und oben) und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern).
M3	Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) während der Nachtstunden im Sommerhalbjahr (März-November) werden vermieden.
M4	Sollten im Zuge der Maßnahme bereits vorhandene Nistkästen betroffen sein, werden diese zuvor in angrenzende Bereiche umgehängt.
M5	Vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen werden vermieden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft (vgl. z. B. Empfehlungen auf http://www.vogelglas.info). Normal verglaste, auch große Fensterscheiben sind davon ausgenommen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.
M6	Im Zuge der Rodung der Gehölze sind Höhlenbäume vor dem Fällen auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren.
M7	Errichtung von mobilen Ausstiegshilfen für Säuger sowie Amphibien und Reptilien im Fall von tiefen Baugruben an den Bauwerken.

12.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Folgende spezielle Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sog. „CEF“-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 2 und 3 BNatSchG), sind erforderlich:

M8	Die im Zuge der Baumaßnahme beanspruchten Strukturen (Höhlen, Rindenspalten) sind wenn möglich zu bergen und an anderen Bäumen wieder anzubringen.
M9	Um den möglichen Verlust von Baumhöhlen und Rindenspalten zu kompensieren, werden in angrenzenden Bereichen zum Eingriffsgebiet 5 Fledermausnistkästen ausgebracht.



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI Industriegebiet
(s. Ziffer 1 der Festsetzungen durch Text)

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

▭ Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

▨ Private Straßenverkehrsfläche
(Erschließungsstraße)

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

● Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung

— Entwässerungsmulde

● Trafo-Station
(Standort innerhalb der Baugrenze; Lage variabel)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

🟩 Wald – zu erhalten

● Einzelbaum – zu erhalten

▨ Saum – zu erhalten

▨ Private Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese
(s. Ziffer 8.1 der Festsetzungen durch Text)

● Einzelbaum – Pflanzgebot
(s. Ziffer 8.3 der Festsetzungen durch Text)

● Baum-/ Strauchpflanzung – Pflanzgebot
(s. Ziffer 8.3 der Festsetzungen durch Text)

▨ Waldersatzfläche
(s. Ziffer 10 der Festsetzungen durch Text)

🟩 Interne ökologische Ausgleichsfläche
(s. Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text)

Sonstige Planzeichen

—•— Abgrenzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung

Schutzkreise gemäß DGUV Regel 113-017

☒ Bauverbotszone

—•— Einfriedung

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundfläche (GR)
3. Geschossflächenzahl (GF)
4. Dachform (DF) und Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

🟥 Bodendenkmal – Bestand
Nachrichtliche Übernahme gemäß BayernAtlas Plus
Aktennummer | Beschreibung: D-1-7840-0040 | Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

▨ Ausgleichsfläche
Nachrichtliche Übernahme gemäß Ökoflächenkataster | ÖFK-Lfd-Nr. 3286

Böschung

6.00 Bemaßung – Beispiel

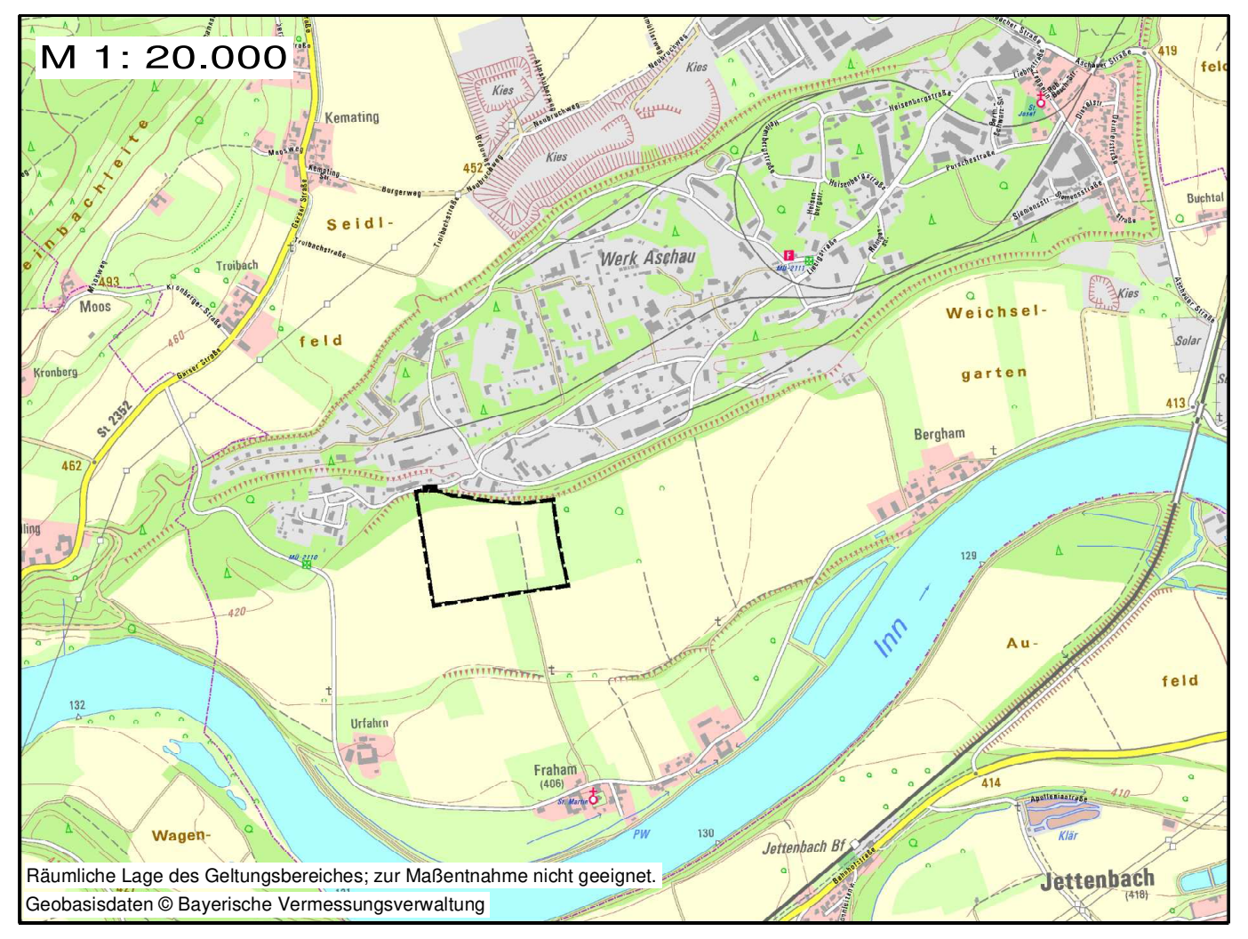
416,00 Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Metern ü. NHN
(Gelände bestehend)

Bauliche Anlagen – Planung

Gebäude – Bestand

87/4 Flurstücksgrenze mit Flurnummer

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

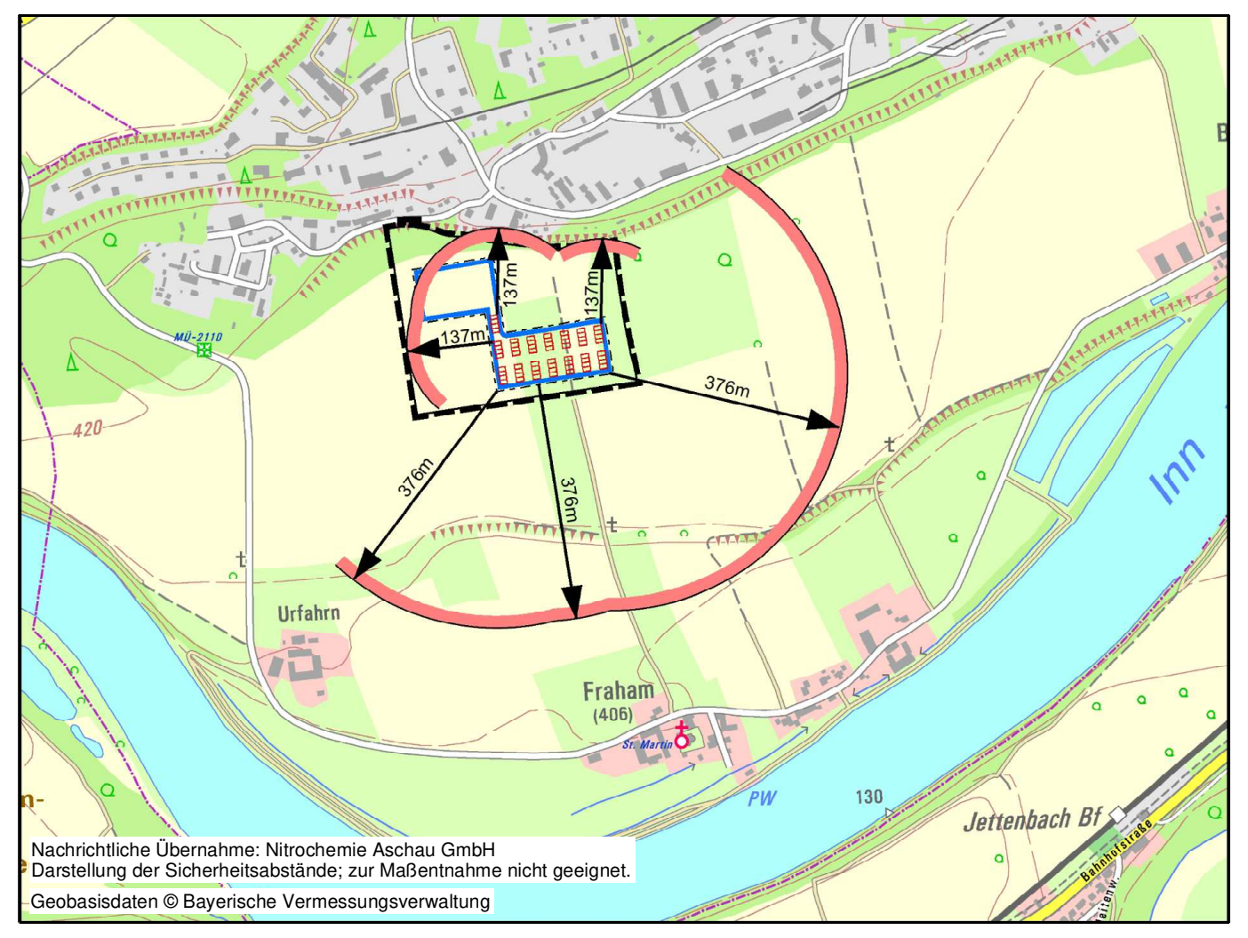


Räumliche Lage des Geltungsbereiches; zur Maßentnahme nicht geeignet.
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C) IMMISSIONSSCHUTZ

13 Festsetzungen gemäß DGUV Regel 113-017 und 2. SprengV
Gemäß DGUV sind Sicherheitsabstände einzuhalten, die sich gemäß Anhang 4 der Regel 113-017 sowie Anhang 10 mit Verweis auf die 2. SprengV bestimmen. Die Nutzung in der gegenständlichen Bauleitplanung ruft danach einen Abstand von 137 m zum Werksgelände bzw. 376 m für schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohnbereichen hervor.



Nachrichtliche Übernahme: Nitrochemie Aschau GmbH
Darstellung der Sicherheitsabstände; zur Maßentnahme nicht geeignet.
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Aschau am Inn zur Verfügung gestellt.

2 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Weiterhin sind das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e. V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist bei Bäumen von mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zu wahren.

4 DENKMALSCHUTZ
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5 GRUNDWASSERSCHUTZ
Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Mühldorf am Inn – Wasserrecht – umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Mühldorf am Inn – Wasserrecht – rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) wird auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten hingewiesen.

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Nachweis für eine schadlose Überflutung (DIN 1986-100) ist zu erbringen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Starkregenereignisse

Auf dauerhaft verbleibende Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement wird aufmerksam gemacht. Auf Informationen unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de). Zudem wird dringend zu einer wassersensiblen Gebäudeplanung geraten.

8 ARTENSCHUTZ
Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

9 DIN-NORMEN
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke sind in der Gemeinde zugänglich und sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

10 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 83/3 sowie eine Teilfläche von Flurnummer 84 und 136/5 der Gemarkung Fraham, Gemeinde Aschau am Inn, mit einer Fläche von ca. 88.905 m².

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau am Inn hat in der Sitzung vom 01.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 fand in der Zeit vom 24.07.2025 bis 01.09.2025 statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 fand in der Zeit vom 24.07.2025 bis 01.09.2025 statt.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau am Inn hat in der Sitzung vom 27.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2026 bis 13.03.2026 beteiligt.
6. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2026 bis 13.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Bauamt, Gemeinde Aschau am Inn, Hauptstraße 4, öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Aschau am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2026 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2026 als Satzung beschlossen.
8. Ausgefertigt:
   Gemeinde Aschau am Inn, den __.__.____

   (Siegel)

   ____
   (Christian Weyrich, Erster Bürgermeister)
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan zzgl. Begründung mit Anlagen und Umweltbericht sowie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Gemeinde Aschau am Inn, den __.__.____

   (Siegel)

   ____
   (Christian Weyrich, Erster Bürgermeister)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET ASCHAU-WERK SÜD

GEMEINDE	ASCHAU A. INN
LANDKREIS	MÜHLDORF
REGIERUNGSBEZIRK	OBERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Aschau erlässt im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 28.04.2026 einschließlich der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteile dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan und Grünordnungsplan mit 1. Plandarstellung im Maßstab 1:1.000 und 2. Festsetzungen durch Text zzgl. Begründung mit Anlagen und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski ___________ Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer ___________
Planungsträger	Gemeinde Aschau Hauptstraße 4 84544 Aschau am Inn
Vorhabenträger	Nitrochemie Aschau GmbH Liebigstraße 17 84544 Aschau am Inn
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000 Übersichtslageplan M 1:20.000
Stand	28.04.2026

KOM PLAN

Bearbeitung	Juni 2025	BK
Geändert Anlass		
§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	Jan. 2026	BK
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	April 2026	BK
Projekt Nr.		
25-1729_BBP		