

Gemeinde Hohenkammer - Landkreis Freising

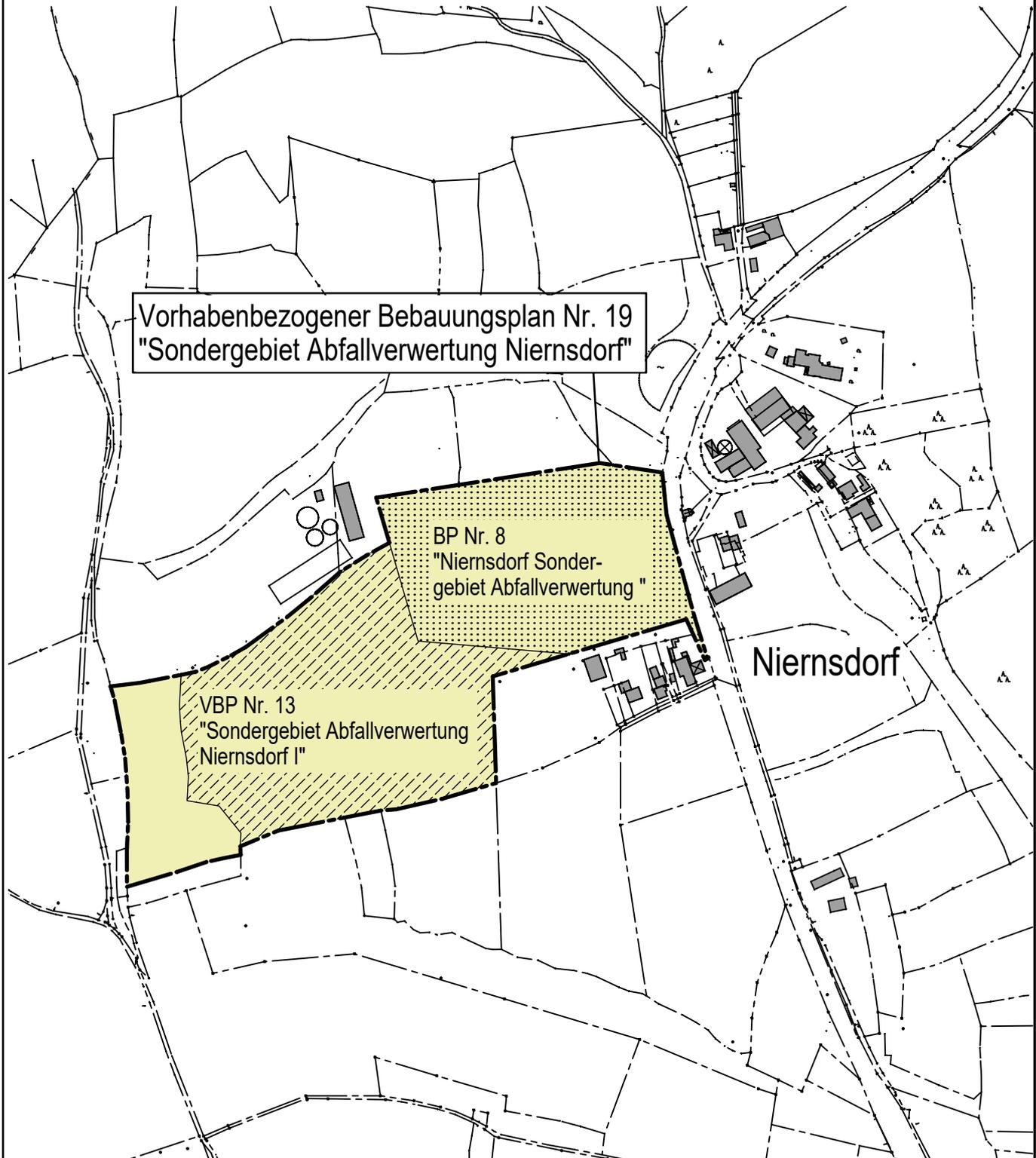
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19

"Sondergebiet Abfallverwertung Niernsdorf"

mit integriertem Grünordnungsplan

Übersichtsplan M 1:5.000

Vorentwurf vom 09.07.2019



Die Gemeinde Hohenkammer

erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - (18.12.1990), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz -BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

SATZUNG

- Inhalt: A. Planzeichnung M 1:1000
 B. Festsetzung durch Planzeichen
 C. Hinweise durch Planzeichen
 D. Festsetzungen durch Text
 E. Hinweise durch Text
 F. Verfahrenshinweise
- Anhang: Begründung zur Satzung mit Umweltbericht

Planungsstand: Vorentwurf: 09.07.2019

Planverfasser:

Gemeinde Hohenkammer:

**Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft**

Petershauser Straße 1,
85411 Hohenkammer

E G L

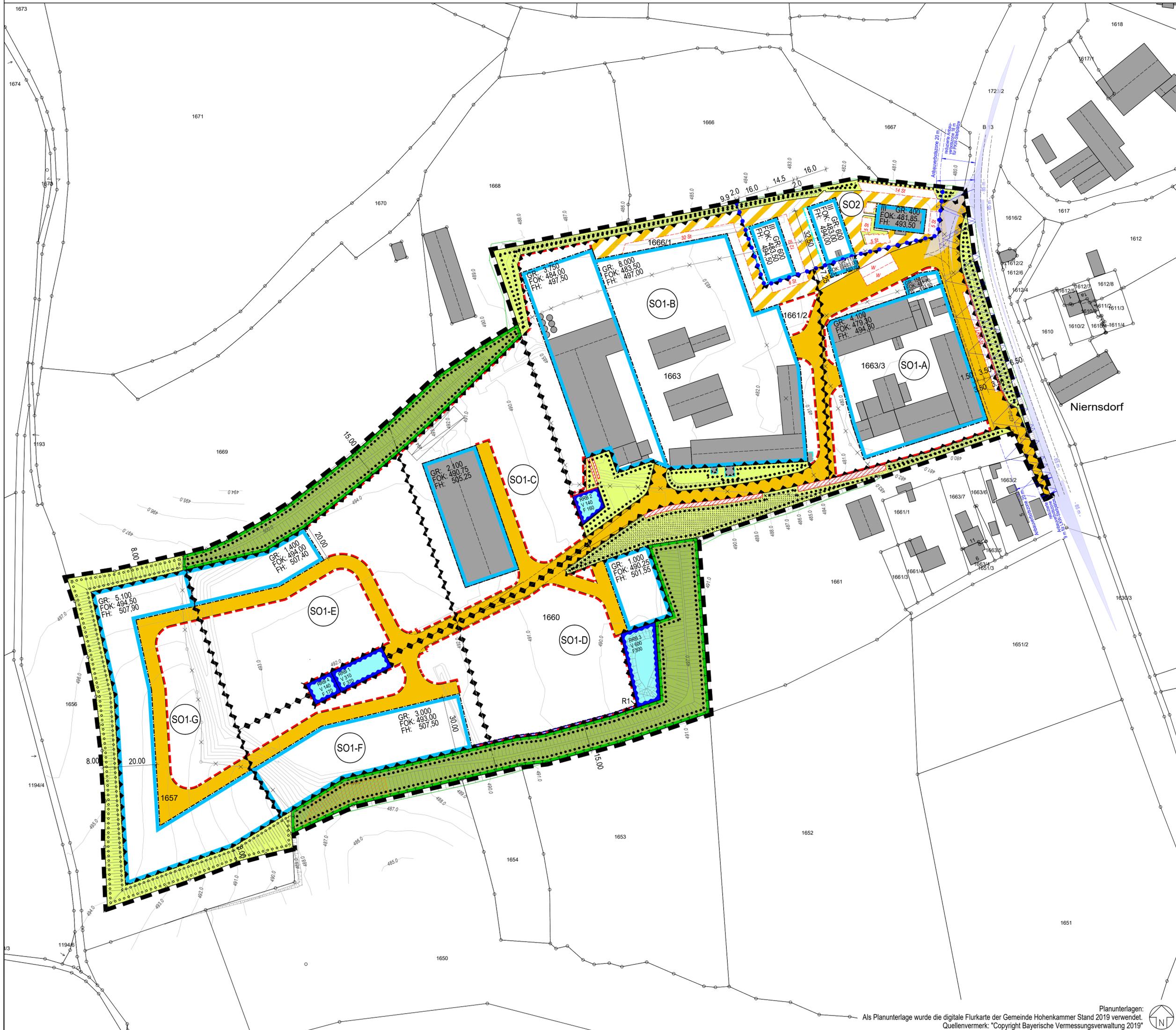
Neustadt 452
84028 Landshut
+49 (0)871 92393-0
buero-landshut@egl-plan.de



.....
Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner



.....
Bürgermeister J. Stegmair



Niernsdorf



B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- B.1.1  Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Abfallverwertung i.V.m. D.1.1
- B.1.2 SO1 Sonstiges Sondergebiet Nummer 1, i.V.m. Punkt D.1.2, D.1.3, D.7.1
SO2 Sonstiges Sondergebiet Nummer 2, i.V.m. Punkt D.1.4, D.7.2
- B.1.2 SO1-A Einteilung des SO1 in Betriebsbereiche (hier z.B.: Betriebsbereich A) i.V.m. D.6.1, D.7.1

B.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB, §16 BauNVO)

- B.2.1 GR: 1.000 Maximale Grundfläche für Gebäude innerhalb der Baugrenzen in Quadratmetern (z.B. hier: 1000 m²); einschließlich Balkone, Erschließungsgänge und untergeordnete Bauteile
- B.2.2 III Maximal zulässige Anzahl der Geschosse (z.B. hier: drei)
- B.2.3 FH: 493,50 Maximal zulässige Firstoberkante der Gebäude in Metern über Normallnull (z.B. hier: 493,50 m üNN.)
- B.2.4 FOK: 483,00 Maximal zulässige Erdgeschoss-Oberkante des Fertigfußbodens in Metern über Normallnull (z.B. hier: 483,00 m üNN.)

B.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- B.3.1  Baugrenze für Gebäude und Lagerflächen
- B.3.2  Baugrenze für Lagerflächen
- B.3.3  Baugrenze für Anbauzone (für untergeordnete Vorbauten im SO1, Erschließungsgänge im SO2)
- B.3.4  Baugrenze für Stellplätze, Waage

B.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

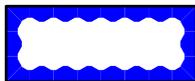
- B.4.1  Private Verkehrsfläche
- B.4.2  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Fläche

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

B.5.1



Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, detaillierte Funktionen gemäß Punkt B.5.2 bis B.5.4

B.5.2

RRB 1, RRB 2,
RRB 4

Sammelbecken für Schmutzwasser, Ableitung in Kanal, mit Sedimentationsbecken unter Angabe des Mindestvolumens in Kubikmetern (z.B. V 600 = 600 m³) und der Mindestfläche in Quadratmetern (z.B. F 140 = 140 m²).

B.5.3

RRB 3

Sammelbecken für unbelastetes Oberflächenwasser, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, mit Absatzbecken, unter Angabe des Mindestvolumens in Kubikmetern (z.B. V 600 = 600 m³) und der Mindestfläche in Quadratmetern (z.B. F 140 = 140 m²).

B.5.4



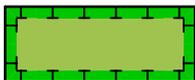
R1

Unterirdische Rigole zur Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, bzw. Abführung zum Sammelbecken

B.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

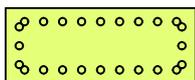
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

B.6.1



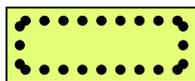
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen, hier Feldgehölz

B.6.2



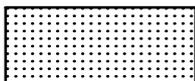
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Punkt D.9.1 bis D.9.4

B.6.3



Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B.6.4



Fläche, in der die Anpflanzung von Fichte und /oder Tanne mit einem Gesamtanteil von bis zu 30 % möglich ist. (i.V.m. Punkt D.9.5)

B.6.5



Ausweichquartier für Zauneidechse i.V.m. Punkt D.9.8, 500 m²

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.7. Sonstige Planzeichen

B.7.1 

grenze des räumlichen geltungsbereiches des bebauungsplanes.

B.7.2 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

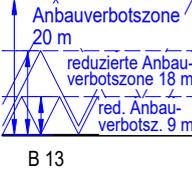
B.7.3 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
Festlegungen zu zulässigen Nutzungen, Immissionsschutz, Entwässerung und Befestigung der Flächen gemäß Punkt D.7.1 und D.8.1

B.7.4 ca. 492,50m



Festlegung der Höhenlage der Geländehöhen durch Höhenkote in Metern über Normalnull (z.B. hier: 492,50 m üNN), basierend auf Vorhaben- und Erschließungsplan mit möglichem Schwankungsbereich von +/- 0,25 m (z.B. hier: 492,25 m - 492,75)

B.7.5 

Anbauverbotszone (gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG):
Bundesstraße B 13: 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand.

reduzierte Anbauverbotszone:
Mindestabstand der LKW-Stellplätze vom Fahrbahnrand der B 13: 9 m
Mindestabstand der PKW-Stellplätze vom Fahrbahnrand der B 13: 18 m

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1 Kartenzeichen für die Flurkarten:

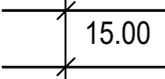
C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2 1660 Flurstücks-Nummern

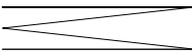
C.1.3  vorhandene Gebäude

C.2 Kennzeichnungen:

C.2.1  Aufzulösende Grundstücksgrenze

C.2.2  Maßzahlen (in Meter)

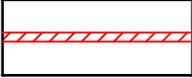
C.2.3  Bestehende Höhenschichtlinien in Metern über Normalnull

C.2.4  Rampe

C.2.5  Fahrbahn

C.2.6  Böschung

C.2.7 488,28m
▽ bestehende Geländehöhe in Metern über Normalnull (z.B. hier: 488,28 m üNN)

C.2.8  Bestehende Stütz- bzw. Lärmschutzwand

C.2.9 **5 St** Stellplätze für Personenkraftwagen (=PKW) mit Angabe der Anzahl (z.B. hier: 5 Stellplätze)

C.2.10 **W** Waage

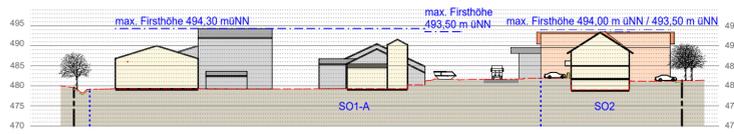
C.2.11 **3 LKW-St** Stellplätze für Lastkraftwagen (=LKW) mit Angabe der Anzahl (z.B. hier: 3 Stellplätze)

C.2.12 **4**  **4** Schnittlinien für Geländeschnitte 1-1 bis 7-7 (z.B. hier: Schnitt 4-4)

C.2.13  Sichtfläche mit Angabe der Schenkellänge gem. RaSt 06

C.2.14  Bestehende Ortsrandeingrünung außerhalb des Geltungsbereichs

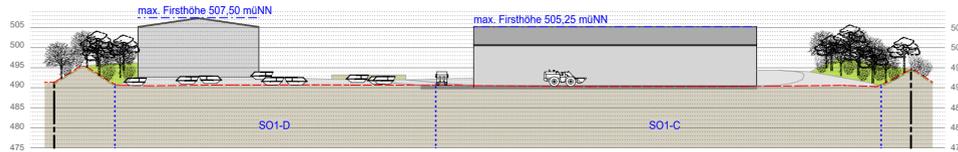
Schnitt 1-1



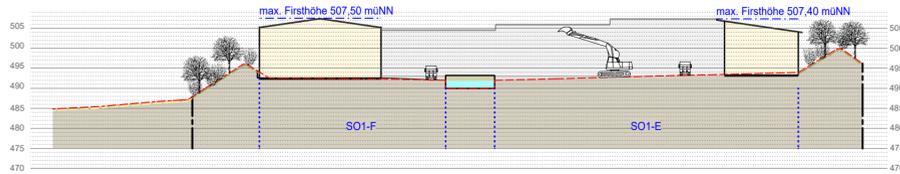
Schnitt 2-2



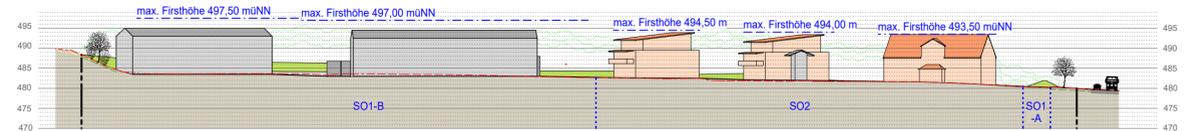
Schnitt 3-3



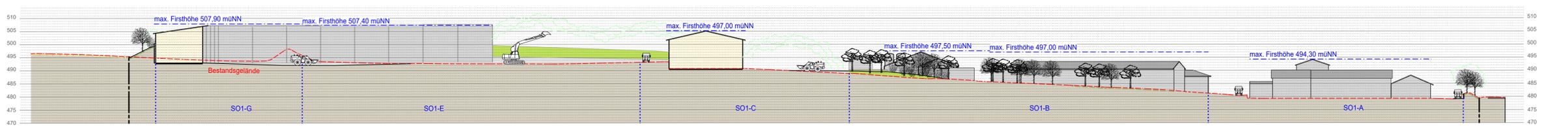
Schnitt 4-4



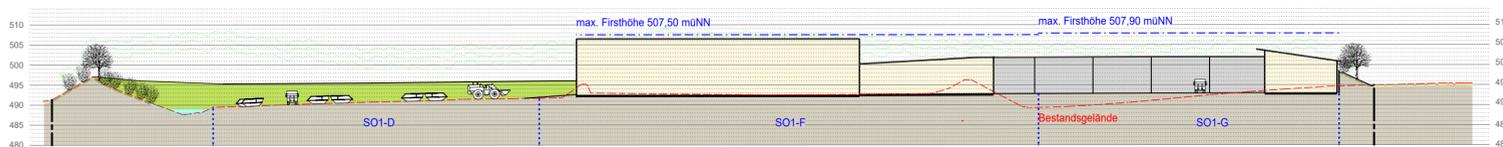
Schnitt 5-5



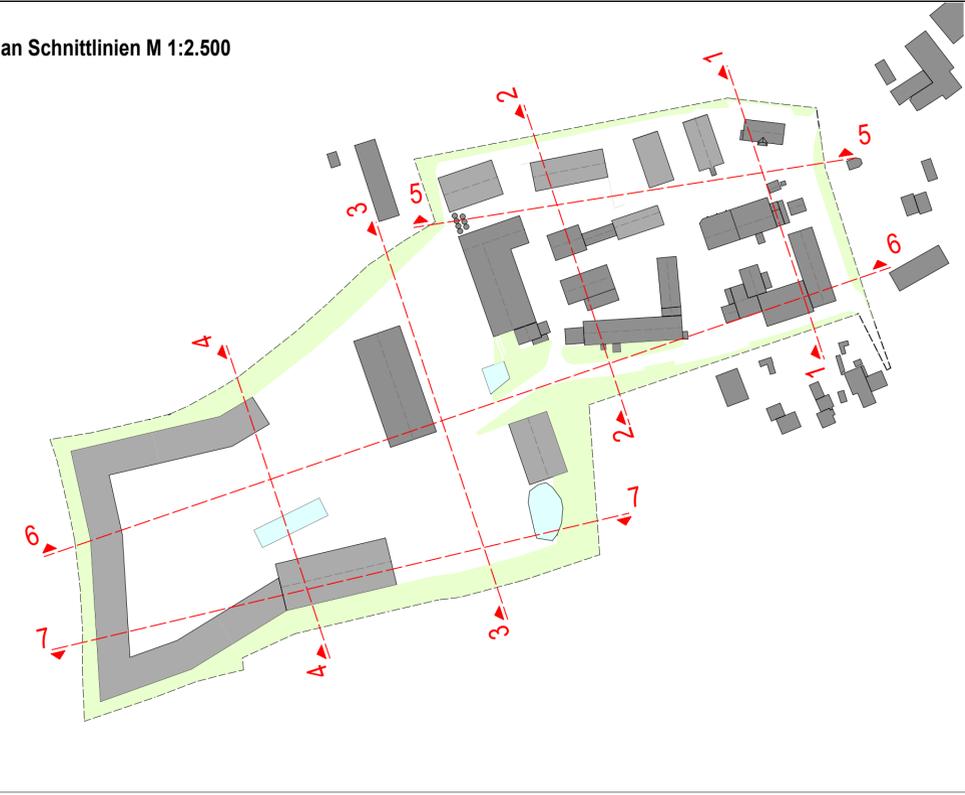
Schnitt 6-6



Schnitt 7-7



Lageplan Schnittlinien M 1:2.500



D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

- D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Abfallverwertung festgesetzt. Entsprechend den zugelassenen Nutzungen ist das Sonstige Sondergebiet in SO1 und SO2 (gem. B.1.1 und D.1.2 bis D.1.4) gegliedert.
- D.1.2 Im sonstigen Sondergebiet 1 (= SO1) sind nur Betriebe für die stoffliche Verwertung von Abfällen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in der Fassung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und der Gewerbeabfallverordnung in der Fassung vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2017 zulässig.
- D.1.3 Ausnahmsweise zulässig im SO1 sind Anlagen zur thermischen Verwertung von unbehandeltem Altholz, d.h. naturbelassenes Altholz, das ausschließlich mechanischer Bearbeitung ausgesetzt war und bei seiner Verwendung nicht mehr als nur unerheblich mit Schadstoffen kontaminiert wurde. Eine nur unerhebliche Schadstoffbelastung liegt vor, wenn die nach dem Arbeitspapier "Altholz-Aufbereitung und energetische Verwertung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand August 1999 in Ziffer 1.2.2 für die Gruppe B I aufgeführten Schwellenwerte nicht überschritten werden.
- D.1.4 Im sonstigen Sondergebiet 2 (= SO2) sind nur Geschäfts-, Büronutzungen und nichtstörende Anlagen, die der Abfallverwertung dienen, sowie Gebäude mit Wohnnutzung für Personen mit Betriebszugehörigkeit zulässig. Die Wohnnutzung ist beschränkt auf Betriebsinhaber, dem Betrieb zugeordnete Aufsichtspersonen und Betriebszugehörige mit Familie. Es sind maximal 30 Wohneinheiten zulässig.

D.2 Maß der baulichen Nutzung

- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 11 BauNVO beträgt für das Sonstige Sondergebiet 0,8. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der Lagerflächen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden.
- D.2.2 Innerhalb der Anbauzone gem. Punkt B.3.3 sind im SO1 untergeordnete Vorbauten, im SO2 Erschließungsgänge zulässig. Deren Grundfläche ist auf die zulässige Grundfläche des mit Punkt B.3.1 gekennzeichneten Hauptbauraums anzurechnen.
- D.2.3 Außerhalb der Baugrenzen im SO2 sind Balkone und untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO zulässig. Ihre Grundfläche ist auf die zulässige Grundfläche des mit Punkt B.3.1 gekennzeichneten Bauraums anzurechnen.

D.3 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

D.3.1 Gebäude

Dachform: symmetrisches Satteldach, Pultdach

Dachneigung: im SO1: Pultdach: 5° - 15°, Satteldach 7° - 30°
im SO2: Pultdach: 5°-13°, Satteldach: 28° - 40°

Dachaufbauten, im SO1: nicht zulässig.

Zwerchgiebel: im SO2: Zulässig sind Dachgauben und Zwerchgiebel ab einer Dachneigung von 28°.

Dachdeckung: Ziegel oder Stahltrapezblech, Farbton rot oder grau

D. Festsetzungen durch Text

D.3.2 Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, darf im Mittel höchstens 7,0 m über der Geländeoberfläche liegen.

D.4 Grenzabstände

D.4.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu den Grenzen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans einzuhalten.

D.5 Gestaltung des Geländes

D.5.1 An den Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig. Böschungen sind gemäß den Schnitten auszuführen.

D.6 Einfriedungen

D.6.1 Zulässig sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m, gemessen ab Oberkante des anschließenden Geländes bzw. natürlicher Geländeoberkante, als Maschendrahtzaun, Stahlmattenzaun oder mit senkrechten Stäben, Farbton dunkelgrün oder verzinkt.

D.7 Betriebsbereiche außerhalb der Gebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze

D.7.1 Für folgende, gemäß Punkt B.8.3 gekennzeichnete Bereiche des SO1 gelten nachstehende Festlegungen zu Versickerung und Belägen:

Befestigung/ Bodenbelag:	SO1-A, SO1-B, SO1-C, SO1-E, SO1-F, SO1-G:	ausschließlich Asphaltbelag
	SO1-D:	Asphaltbelag und/oder schwerlastfähiges Pflaster bzw. Schotter im Verhältnis von 1 : mind. 4 (Asphaltbelag : versickerungsfähiger Belag)
Sammlung und Versickerung des Nieder- schlagswassers:	SO1-A, SO1-B, SO1-C, SO1-E, SO1-F, SO1-G:	nicht zulässig; Die befestigten Flächen sind mit Bordsteinen und Rinnen abzugrenzen, so dass das dort anfallende Oberflächenwasser nicht auf andere Flächen des Planungsgebietes gelangen kann.
	SO1-D:	zulässig

D.7.2 Im SO2 sind die Flächen für die Stellplätze versickerungsfähig zu befestigen.

D.8 Immissionsschutz

D.8.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006 12

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 geregelt. 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 in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

D. Festsetzungen durch Text

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]		
Betriebsbereich mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}^*	L_{EK} , Tag	L_{EK} , Nacht
SO1-A: $S_{EK} \sim 10.175 m^2$	64	46
SO1-B: $S_{EK} \sim 19.445 m^2$	66	48
SO1-C: $S_{EK} \sim 8.600 m^2$	68	50
SO1-D: $S_{EK} \sim 7.420 m^2$	67	49
SO1-E: $S_{EK} \sim 10.715 m^2$	71	53
SO1-F: $S_{EK} \sim 6.575 m^2$	69	51
SO1-G: $S_{EK} \sim 9.650 m^2$	72	54

* S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = gesamte, gewerblich nutzbare Fläche

Für maßgebliche Immissionsorte östlich der B 13 mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebiets gelten um 2 dB(A) erhöhte Zusatzkontingente.

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. 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 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.

- D.8.2 Die geplanten Gebäude mit Wohnnutzung für Personen mit Betriebszugehörigkeit im Sondergebiet 2 (=SO2) sind so zu errichten, dass Fenster und Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer) nach Osten orientiert sind. An der Nord- und Südfassade dürfen Lüftungsöffnungen / Fenster zu schutzbedürftigen Räumen erst ab einer Höhe von 7 m über Gelände zu öffnen sein.
- D.8.3 Zur Rückhaltung von Staub und Geruch ist auf den Böschungen innerhalb des Betriebsgeländes eine zusammenhängende Bepflanzung vorzusehen.

D.9 Grünordnung

- D.9.1 Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten sowie Obstbäume (feuerbrand-resistente Sorten) zulässig, Auswahlliste:

Bäume:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Populus tremula - Zitter-Pappel
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Obstbaumhochstämme

Sträucher:

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Gemeine Heckenrose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

D. Festsetzungen durch Text

- D.9.3 Für alle Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:
Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm je 40m² Pflanzfläche;
Sträucher als verplanzter Strauch, Höhe 60-100cm, Gruppenmischung der Sträucher, in Gruppen von mind. 2-5 Stück einer Art.
Nord- und Ostböschungen: Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet,
Süd- und Westböschungen: Oberkante der Böschung: zusammenhängende Strauchreihe;
sonstige Böschungsfläche: lockere Gehölzgruppen (Bäume und Sträucher)
- D.9.4 Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten. (siehe Regelschnitt)
- D.9.5 Auf der gemäß Punkt B.6.4 gekennzeichneten Teilfläche ist zusätzlich zur vorgenannten Artenauswahlliste *Picea abies* - Gewöhnliche Fichte und *Abies* -Tanne, sowie *Pinus sylvestris* - Kiefer mit einem Anteil von bis zu 30% zulässig.
- D.9.6 Ausgleichsflächen i.V.m. Punkt B.6.1 und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB:
Die bestehende Ausgleichsfläche ist als Feldgehölz / Feldhecke zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist folgende Ersatzpflanzung anzulegen: zusammenhängende Anpflanzung von Sträucher und Bäumen heimischer Arten als überwiegend 8-reihige Feldhecke.
Die dargestellte Breite der Ausgleichsfläche ist unbedingt zu erhalten.
Auf der mit Punkt B.6.5 gekennzeichneten Fläche ist die Gehölzdichte dieser Festsetzung nicht anzuwenden.
- D.9.7 Erhalt von Gehölzen
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellen oder zu erhaltende Bepflanzung (gemäß Punkt B.6.1 bis B.6.4) ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.
- D.9.8 CEF Maßnahmen für Zauheidechse:
Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) wird die Errichtung eines Ausweichquartiers i.V.m. Punkt B.6.5 als vorgezogene Maßnahme vor Beginn der Bautätigkeit festgesetzt.

Ausweichquartier-Herstellungmaßnahmen :

- Herstellung ausreichender Besonnung durch Entfernung einzelner bestehender Sträucher auf der südexponierten Böschung (Punkt B.6.5)
- Ansaat von artenreichen Hochstaudenfluren
- Einbringen von sandigem Material
- Aufschichten gemischter Altholzhaufen mit kleineren Wurzelstubben, unterschiedlich dicken Baumstämmen und Astwerk in ungeordneter Ausrichtung
- Freihalten kleiner offener Bodenflächen im Randbereich des Altholzhaufens
- Errichten eines Zauns gegen Rückwanderung der Tiere

Ausweichquartier-Pflegemaßnahmen:

- Entfernung von problematischen, starkwüchsigen, dominanten Pflanzen (z.B. Brennnesseln, Armenische Brombeere) samt Wurzeln überwiegend per Hand
- jährliche Mahd in Streifen und Belassen von lockeren Grasfluren und Blühstauden
- Mahd grundsätzlich nur mit einer Motorsense (Freischneider) mit einer Mahdhöhe von 15 cm

Maßnahmen, nach Fertigstellung des Ausweichquartiers:

- Umsiedeln der Tiere im Aktivitätszeitraum (vor der Eiablage im April oder nach dem Aufwachen im August-September)
- Vergrämungsmaßnahmen im alten Quartier

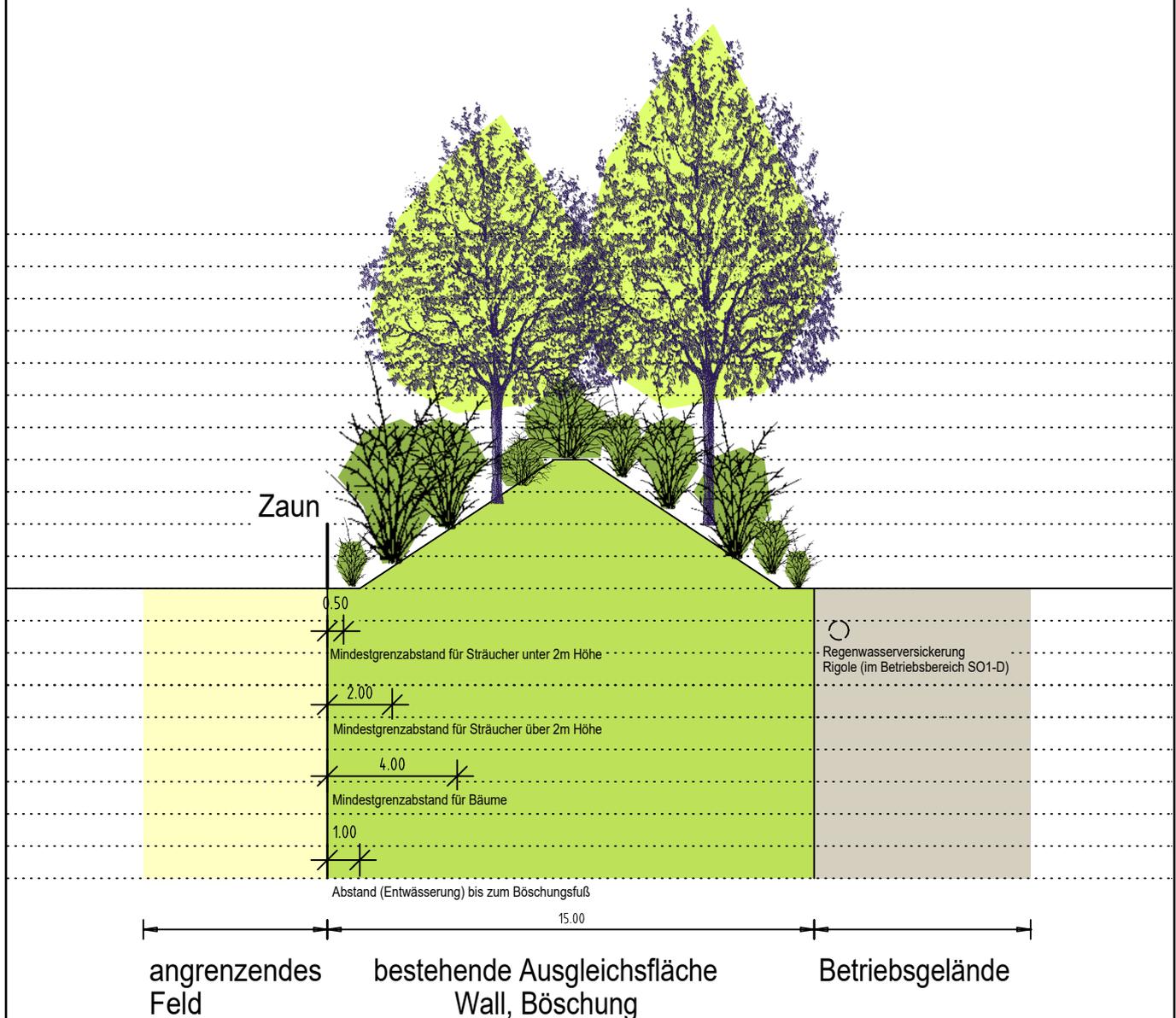
D. Festsetzungen durch Text

D.10 Geltungsbereich

D.10.1 Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Niernsdorf Sondergebiet Abfallverwertung“, 2000, sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Sondergebiet Abfallverwertung Niernsdorf I“, 2006, außer Kraft.

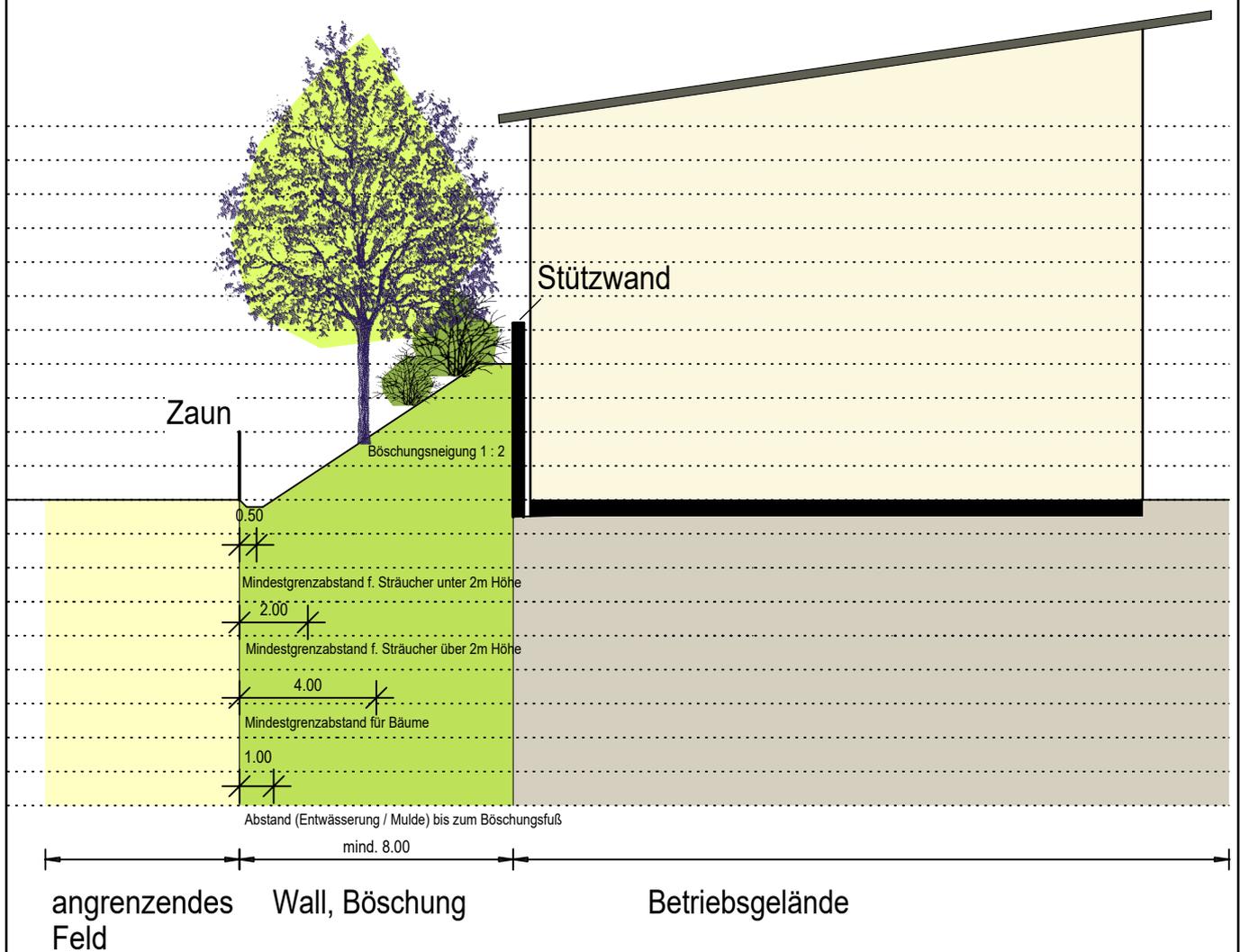
D.11 Regelschnitte

D.11.1 Regelschnitt durch bestehende Ausgleichsfläche i.V.m. B.6.1
M = 1 : 250



D. Festsetzungen durch Text

D.11.2 Regelschnitt durch die Böschung der Erweiterungsfläche i.V.m. B.6.2
M = 1 : 250



E. Hinweise durch Text

E.1 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Freising oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 BayDSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.2 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis

Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird extern zum Entwurf des Bebauungsplans nachgewiesen. Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes siehe Begründung, gesonderter Teil "Umweltbericht". Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

E.3 Immissionsschutz

E.3.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.

E.3.2 Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hook & Partner" aus Landshut mit Datum vom 08.10.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

E.3.3 In zukünftigen Genehmigungsverfahren ist auf Anforderung des Landratsamtes Freising der Nachweis der Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen. In den schalltechnischen Gutachten ist für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} 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 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.

E.3.2 Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft wurde durch das Sachverständigenbüro "Hook & Partner" aus Landshut mit Datum vom 11.10.2019 ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur quantitativen Prognose der zu erwartenden Geruchsemissionen im Plangebiet durch den nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie eine qualitative Prognose der zu erwartenden Staubimmissionen erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

E.4 Oberflächenwasser

E.4.1 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

E.4.2 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

E. Hinweise durch Text

- E.4.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen. Niederschlagswasserversickerungen haben über die belebte Oberbodenzone zu erfolgen. Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.
- E.4.4 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
- E.4.5 Für die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind insbesondere DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu beachten.

E.5 Erdkabel und Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

- E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- E.5.2 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik und der Textil- und Bekleidungs-Berufsgenossenschaft für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte erteilt das zuständigen Energieversorgungsunternehmen. Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.

E.6 Sichtflächen

Innerhalb der mit Punkt C.2.13 gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dortgenehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

E.7 Artenschutz

- E.7.1 Eingriffe in bestehende Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- E.7.2 Zur Überprüfung ob und ggf. welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bei einer Umsetzung des Vorhabens erfüllt werden können, ist die Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Planungsbüro für Landschaftsarchitektur und Landschaftsökologie erstellt worden.

E. Hinweise durch Text

Im Vorfeld möglicher Abbrucharbeiten von Gebäuden sind die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf aktuelle Besiedelung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Im Falle einer Besiedelung sind die Abbrucharbeiten außerhalb der Zeiträume vorzunehmen, in denen die betroffenen Fledermausarten die Gebäude als Quartier benutzen.

E.7.3 Im Vorfeld der Abbrucharbeiten sind die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf aktuelle Besiedelung durch Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz oder Haussperling zu kontrollieren. Im Falle einer Besiedelung ist der Abriss der Gebäude im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel vorzunehmen.

E.7.4 Die Baufeldfreimachung der Ackerfläche ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der bodenbrütenden Vogelarten (vor Mitte März) vorzunehmen.

E.8 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle zitierten genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Hohenkammer zu den Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

F. Verfahrensvermerke

D.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat Hohenkammer hat in der Sitzung vom 19.03.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 "Sondergebiet Abfallverwertung Niernsdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

D.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2019 hat in der Zeit vom.....2019 bis2019 stattgefunden.

D.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2019 hat in der Zeit vom2019 bis2019 stattgefunden.

D.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2019 bis2019 öffentlich ausgelegt.

D.5 Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2019 bis2019 beteiligt.

D.6 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Gemeinde Hohenkammer hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2019 als Satzung beschlossen.

Hohenkammer, den (Siegel)
1. Bürgermeister

D.7 Ausgefertigt

Hohenkammer, den (Siegel)
1. Bürgermeister

D.8 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hohenkammer, den (Siegel)
1. Bürgermeister