



zusätzliche PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 2
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Alle weiteren planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Mitterweg II" gelten auch für das Deckblatt Nr. 2

zusätzliche PLANLICHE HINWEISE

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsleitung unterirdisch

zusätzliche TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauweise: Für die Wohngebäude auf den Parz. 1b und 1c sowie den Parz. 2,3 und 4 ist bei den Haustypen E+I und U+E+D der Einbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss unzulässig.

Die gewerbliche Bebauung auf den Parz. 5 a, 5b und 5 c darf 2- geschossig mit einer Geschosshöhe von max. 2,80 m bzw. 1- geschossig mit einer Geschosshöhe von max 5,60 m errichtet werden.

Dachform: Satteldach oder Walmdach bei Parz. Nr. 1-4

Fußbodenoberkante: Die erdgeschossige Fußbodenoberkante (EFOK) wird aus immissionsschutztechnischen Gründen wie folgt festgesetzt

Parz 1a und 1b	max. 370,60 m ü.N.N.
Parz 2	max. 371,00 m ü.N.N.
Parz 3	max. 370,70 m ü.N.N.
Parz 4	max. 370,60 m ü.N.N.
Parz 5a,5b,5c	max. 369,00 m ü.N.N.

Immissionsschutz:

- Die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter usw.) dürfen in den Gewerbegebietsflächen GEmE 2, GEmE 5 und GEmE 4 errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der, in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm v. 26.08.1998) genannten Immissionsrichtwerte an den Wohnnutzungen einschließlich des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 nachweist.

-Im Süden der mit GEmE 1 bezeichneten Fläche sind die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

-In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA* nicht überschreiten:

Tabelle 1: IFSP neue Gewerbegebiete "Am Mitterweg II":

Bezeichnung	LWA* Tag in dB(A)/m²	LWA* Nacht in dB(A)/m²
GEmE 1 (P. 8)	57,0	43,0
GEmE 1 (Supermarkt)	58,0	44,0
GEmE 2 (P. 7)	60,0	47,0
GEmE 2 (P. 6, Supermarkt)	60,6	47,6
GEmE 4 (P. 9)	59,0	45,0
GEmE 4 (P. 10)	59,0	45,0
GEmE 5a	51,0	36,0
GEmE 5b	51,0	36,0
GEmE 5c	51,0	36,0

-Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben unter Anwendung der TA Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)) nachzuweisen, dass die, aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Ein Verzicht auf ein schalltechnisches Gutachten ist nur im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde möglich.

-Für die Ermittlung von Immissionsrichtwertanteilen einzelner Teilflächen ist die DIN 18005 Teil 1 in Verbindung mit dem "Alternativen Verfahren" aus Punkt 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 Gleichwindverteilung C0 = 2 dB) mit einer Emissionshöhe von 2 m ü. Gelände zugrunde zulegen.

Ökolog. Ausgleichsfläche: Die für das Gewerbegebiet erforderliche Ausgleichsfläche von 6.990 m² ist auf dem gemeindlichen Öko-Konto Nr. 1 Hankofen, Reilfinger Bach bereitzustellen.

Korrektur: A. 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude (gültig für den gesamten Bebauungsplan "Am Mitterweg II") Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Haustyp E+D max. 4,75 m Haustyp E+I max. 6,75 m Haustyp U + E + D max. 6,75 m Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m - gemessen auf die Haustiefe - ist zwingend der Haustyp U+E+D auszuführen.

Wandhöhe traufseitig:

zusätzliche TEXTLICHE HINWEISE

Schallschutz: Aufgrund der durchgeführten Kontingentierung der Gewerbeimmissionen können die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

Es wird jedoch empfohlen bei den Parzellen 1 bis 4 die Schlafräume (auch Kinderzimmer) im 1.OG nach Norden zu orientieren.

Abfallbehälter: Die Abfallbehälter der Grundstücke 1- 4 sind an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Lärchenstraße bereitzustellen.

GEMEINDE LEIBLFING

" AM MITTERWEG II " DECKBLATT NR. 2

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL
Die Gemeinde Leiblfing erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, I S. 137), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 433), Art. 3, Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.2.2005 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 5.3.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung haben gleichzeitig (§ 4 a Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 15.09.2005 bis 15.10.2005 stattgefunden.

c) Der Entwurf des Bebauungsplan Deckblattes in der Fassung vom 18.1.06 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.06 bis 26.02.06 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

d) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.3.2006 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.03.2006 als Satzung beschlossen.

Leiblfing, 04.04.2006
Frank, 1. Bürgermeister

e) Das Deckblatt in der Fassung vom 15.03.2006 wird hiermit ausgefertigt.

Leiblfing, 04.04.2006
Frank, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 05.04.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Leiblfing, 06.04.2006
Frank, 1. Bürgermeister

HIW HORNBARGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	Datum:	bearbeitet:	
	22.08.05	Stadler	
	18.01.06	Stadler	
	15.03.06	Stadler	
LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRALBING TEL: 09421/82211 FAX: 09421/82277		M: 1/1000	