



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

### 1 NUTZUNGSSCHABLONE

| Baugebiet                  |  |
|----------------------------|--|
| Grundflächenzahl (GRZ)     | Geschossflächenzahl (GFZ)  |
| Max. zulässige Gebäudehöhe | Dachform / Dachneigung:<br>SD: Satteldach / 22° - 44°<br>FD: Flachdach / 0° - 10°<br>PD: Pultdach / 8° - 12° |
| LEK, Tag / LEK, Nacht      |  |

#### 1.1 Industriegebiet – GI 1.1

| GI 1.1      |            |
|-------------|------------|
| 0,8         | 1,6        |
| GH = 12,0 m | SD, FD, PD |
| 70dB / 55dB |            |

#### 1.2 Industriegebiet – GI 1.2

| GI 1.2        |            |
|---------------|------------|
| 0,8           | 1,6        |
| GH = 12,0 m   | SD, FD, PD |
| 71 dB / 56 dB |            |

#### 1.3 Industriegebiet – GI 2

| GI 2          |            |
|---------------|------------|
| 0,8           | 1,6        |
| GH = 10,0 m   | SD, FD, PD |
| 72 dB / 57 dB |            |

#### 1.4 Industriegebiet – GI 3

| GI 3          |            |
|---------------|------------|
| 0,8           | 1,6        |
| GH = 8,0 m    | SD, FD, PD |
| 70 dB / 55 dB |            |

#### 1.5 Gewerbegebiet – GE 1.1

| GE 1.1        |            |
|---------------|------------|
| 0,6           | 1,2        |
| GH = 8,0 m    | SD, FD, PD |
| 66 dB / 51 dB |            |



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

### 1.6 Gewerbegebiet Bestand – GE 1.2

| GE 1.2        |            |
|---------------|------------|
| 0,6           | 1,2        |
| GH = 8,0 m    | SD, FD, PD |
| 65 dB / 50 dB |            |



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

## 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### 2.1 Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Abweichend von § 9 BauNVO sind nicht zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Lager- und Abstellflächen als selbstständige Anlagen und als unselbstständige Anlagen, mit mehr als 60% der ausgewiesenen Betriebsfläche,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

### 2.2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Abweichend von § 8 BauNVO sind für die zukünftigen Planungen nicht zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl – GRZ und Geschossflächenzahl – GFZ  
(§ 16, 17, 19 und § 20 BauNVO)

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn

- die Obergrenzen, wie in den planlichen Festsetzungen dargestellt, nicht überschritten werden.
- die Überschreitungen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen öffentlicher Belange nicht entgegensteht.

## 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.



## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

### **4.1 Innerhalb**

Innerhalb der Baugrenzen dürfen Gebäude mit ihren Nebenanlagen (z.B. Garagen), unter Einhaltung der Nutzungsschablone, errichtet werden.

### **4.2 Außerhalb**

Stellflächen und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Aufstellungs- und Aufstellplätze, Einfriedungen etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Baumfallgrenze grundsätzlich zulässig.

Auch sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen öffentlicher Versorgungsunternehmen nach § 14 BauNVO zulässig.

## **5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

Keine Festsetzungen.

## **6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

### **6.1 Gebäudehöhen**

Für die zulässige Wandhöhe gilt das Maß vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Technische Aufbauten wie Klimageräte, Filteranlagen, Absaugtechnik, etc. sind so anzuordnen, dass sich diese innerhalb der festgesetzten Höhen befinden. Begründete Ausnahmen sind zulässig, wenn z.B. aus Immissionsschutzgründen die festgesetzten Höhen nicht ausreichen (Abgaskamin etc.).

### **6.2 Dachform, Dachgauben, Dachdeckungen und Dachneigung**

#### **Dachformen**

Zulässig sind:

Sattel-, Flach- und Pultdach

#### **Dachgauben**

Sind nicht zulässig.

#### **Dachdeckungen**

Als Dachdeckung sind zulässig:

- Rote oder braune Dachziegel oder Betondachsteine,
- Blecheindeckungen in beschichteter Form,
- Foliendächer,



## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

- Bekieste oder begrünte Flachdächer.

Nicht zulässig sind:

- Glänzende Dacheindeckungsmaterialien
- Kupferblechdeckungen aufgrund der wasserwirtschaftlichen Problematik durch Lösung von Ionen und der damit verbundenen Kontamination von Niederschlagswasser.

### **Dachneigung**

Die maximal zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

### **Firstrichtungen**

Keine Festsetzungen.

## **6.3 Fassadengestaltung**

Zulässig sind nur Putzfassaden, Holzfassaden oder Putz-Holzkombinationen und Metallprofile in gedämpften Farbtönen. Verkleidungen mit Kunststoffprofilen sind unzulässig.

Fassadenanstriche sind nur in zurückhaltenden Farbtönen zulässig.

Fassadenbegrünung: Innerhalb einer jeden Parzelle sind zwei Gebäudeseiten – hiervon mindestens eine lange Seite – mit Rankgewächsen oder Spalierbäumen zu begrünen. Alternativ sind an diesen Gebäudeseiten Holzverkleidungen zu verwenden. Es ist auf die Ausrichtung der Fassadengestaltung zu achten und die Seiten zu begrünen, welche von fern her sichtbar sind.

Diese Maßnahme dient der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Weiter sind stark spiegelnde Oberflächen (z.B. hochglanzpoliertes Metall), mit Ausnahme Glasfassaden mit Sonnenbedampfung, unzulässig.

Grundsätzlich sind gesundheitsgefährdende Materialien, Oberflächen und Farben unzulässig.

## **7 NEBENANLAGEN**

Siehe hierzu auch Festsetzungspunkt 4 (Überbaubare Grundstücksfläche).

### **7.1 Nebengebäude**

Die Gestaltung von Nebengebäuden hat sich an den textlichen Festsetzungen, Punkt 8, zu orientieren.

Die Gestaltung von Garagen hat sich an den textlichen Festsetzungen, Punkt 8, zu orientieren.



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

### 7.2 Einfriedungen

|                     |   |
|---------------------|---|
| Art und Ausführung: | Stabmattenzäune verzinkt mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen und Gitterzäune.  |
| Höhe:               | Höchstens 2,00 m über natürlicher Geländeoberkante  |
| Sockel:             | Es sind keine Zaunsockel zulässig. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10 cm anzusetzen (Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere). |

Ansonsten sind Einfriedungen auch, wie unter Ziff. 14.3 der textlichen Festsetzungen beschrieben, als Hecken mit einheimischen Laubgehölzen zulässig. Zu den Verkehrsflächen hin sind diese in geschnittener Form, Höhe mind. 1,00 m bis max. 1,20 m, in den übrigen Bereichen auch freiwachsend erlaubt.

## 8 GELÄNDEMDELLIERUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZMAUERN

### 8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Sie sind zur Anpassung an die Verkehrsfläche und zu Nachbargrundstücken hin zulässig. Sie müssen in den Bauvorlageplänen dargestellt werden. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. Entstehende Böschungen sind mit Gehölzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten. Erdwälle sind nicht zulässig. Zur Entfernung des Oberbodens ist Maßnahme A1 „Bodenmanagement“ im Ausgleichskonzept zu beachten.

### 8.2 Stützmauern

Ausnahmsweise kann in Teilbereichen die Errichtungen von Stützmauern zugelassen werden.

## 9 FLÄCHENBEFESTIGUNG / FLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Versiegelung von nicht überbauter Fläche ist grundsätzlich nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Für die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist als Belag Asphalt zu wählen.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Hier ist auf eine wasserdurchlässige Ausführung (z.B. wassergebundenen Wegedecke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge) zu achten.



## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

### **10 WERBEANLAGEN**

#### **10.1 Leuchtwerbung**

Werbeanlagen müssen blendfrei ausgeführt werden und dürfen nicht beweglich sein. Reflektierende Folien oder Blinklichter sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen in Form, Farbe, Größe und Art der Anbindung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrskennzeichen und – Einrichtungen führen oder deren Wirkung beeinträchtigen.

Leuchtwerbung, selbstleuchtend, hinterleuchtet oder indirekt beleuchtet ist zulässig.

#### **10.2 Fassadenwerbung**

An der Fassade ist eine Gesamtwerbefläche (auch bei Einzelbuchstaben) auf maximal 7% der betreffenden Gebäudeansicht begrenzt, jedoch maximal je Betrieb/Grundstück: 10 m<sup>2</sup>.

#### **10.3 Freistehende Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb der baulichen Festsetzungen auszuführen. Die reine Werbefläche ohne Konstruktion ist auf 5,0 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Die Gesamthöhe der Werbeanlage ist auf die zulässige Wandhöhe des zugehörigen Gebäudes / Gebäudeteils begrenzt.

#### **10.4 Dachwerbung**

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig und genehmigungsfähig bei Betrieben, deren Betriebsgebäude / Betriebsgelände durch z.B. bauliche Anlagen, Erd- / Lärmschutzwälle oder dichter Randeingrünung fast vollständig verdeckt ist.

### **11 GRÜNORDNUNG**

#### **11.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge**

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage des § 1a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB.



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

### 11.2 Öffentliche Grünflächen

#### 11.2.1 Ortsrandeingrünung im westlichen Geltungsbereich

Entlang des westlichen Geltungsbereiches des Industriegebietes ist eine mindestens zwei-reihige, ortstypische, naturnahe Hecke mit Baumbesatz anzulegen, um eine Ortsrandeingrünung des Gebietes sicherzustellen. Die Gehölze müssen autochthon sein.

##### Pflanzliste:

##### Bäume erster Ordnung (große Bäume):

|                     |   |              |
|---------------------|---|--------------|
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn   |
| Tilia cordata       | - | Winterlinde  |
| Tilia platyphyllos  | - | Sommerlinde  |
| Quercus robur       | - | Stieleiche   |
| Ulmus glabra        | - | Bergulme     |
| Alnus glutinosa     | - | Schwarz-Erle |
| Fagus sylvatica     | - | Rot-Buche    |

##### Bäume zweiter Ordnung (mittelgroße Bäume):

|                  |   |               |
|------------------|---|---------------|
| Prunus avium     | - | Vogel-Kirsche |
| Alnus incana     | - | Grau-Erle     |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche     |

##### Bäume dritter Ordnung (kleine Bäume):

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Sorbus aria      | - | Echte Mehlbeere   |
| Prunus padus     | - | Trauben-Kirsche   |
|                  |   | (Hinweis: <b>Gespinnstmottenbefall möglich</b> )            |
| Salix caprea     | - | Salweide ( <b>wertvolle Bienenweide</b> ; auch Großstrauch) |
| Acer campestre   | - | Feld-Ahorn  |
| Malus sylvestris | - | Holz-Apfel (Pflanzqualität: Solitär)                        |

Mindestpflanzqualität der Bäume: H, 3xv, mDB, 18-20

##### Einheimische Sträucher:

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| Prunus padus         | - | Trauben-Kirsche (Großstrauch und auch Kleinbaum)                               |
| Salix caprea         | - | Salweide ( <b>wertvolle Bienenweide</b> ; auch Großstrauch und auch Kleinbaum) |
| Salix aurita         | - | Öhrchen-Weide (Normalstrauch)  |
| Corylus avellana     | - | Haselnuss (Großstrauch)  |
| Rosa canina          | - | Hunds-Rose (Normalstrauch bis mittelgroßer Strauch)                            |
| Rosa pimpinellifolia | - | Bibernell-Rose (Kleinstrauch)  |
| Rosa rubiginosa      | - | Wein-Rose (Normalstrauch)  |
| Ligustrum vulgare    | - | Gewöhnlicher Liguster  |





## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Cornus mas               | - | Kornelkirsche (Großstrauch und auch Kleinbaum) |
| Cornus sanguinea         | - | Roter Hartriegel                               |
| Amelanchier rotundifolia | - | Echte Felsbirne                                |
| Staphylea pinnata        | - | Gemeine Pimpernuss                             |

Mindestpflanzqualität: Str., 2xv, m.B., 60-100

### 11.2.2 Baumpflanzungen an öffentlichen Parkplätzen

Für je fünf PKW-Stellplätze und für je zwei LKW-Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum aus folgender Pflanzliste zur Pflanzung zu wählen:

#### Pflanzliste:

##### Bäume zweiter Ordnung (mittelgroße Bäume):

|                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
|------------------|---|-----------|

##### Bäume dritter Ordnung (kleine Bäume):

|                |   |                 |
|----------------|---|-----------------|
| Sorbus aria    | - | Echte Mehlbeere |
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn      |

Mindestpflanzqualität der Bäume: H, 3xv, mDB, 18-20

## 11.3 Private Grünflächen

### 11.3.1 Grünordnerische Gestaltung allgemein

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen über Art und Ausführung der Begrünung sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllen und eine verträgliche Integration der Bebauung gewährleisten, jedoch wird hier bewusst auf weitergehende Bindungen verzichtet.

Mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Auf den einzelnen Parzellen ist grundsätzlich erwünscht, dass die Bauwerber ihre Grundstücke mit den in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgelisteten, autochthonen Gehölzen eingrünen. Standortgerechte Ziergehölze zu pflanzen ist ausschließlich im gebäudenahen Bereich erlaubt.

Die genauen Baumstandorte müssen erst bei der Ausführungsplanung festgelegt werden.

Zudem wird je 5 PKW-Stellplätze/ je 2 LKW-Stellplätze ein heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen festgesetzt.

Siehe hier die zu privaten Grünflächen zugehörige Artenverwendungsliste (Bäume/Sträucher):



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

### Bäume erster Ordnung (große Bäume):

|                     |   |             |
|---------------------|---|-------------|
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn  |
| Tilia cordata       | - | Winterlinde |
| Quercus robur       | - | Stieleiche  |
| Fagus sylvatica     | - | Rot-Buche   |

### Bäume zweiter Ordnung (mittelgroße Bäume):

|                  |   |               |
|------------------|---|---------------|
| Prunus avium     | - | Vogel-Kirsche |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche     |

### Bäume dritter Ordnung (kleine Bäume):

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Sorbus aria      | - | Echte Mehlbeere   |
| Salix caprea     | - | Salweide ( <b>wertvolle Bienenweide</b> ; auch Großstrauch) |
| Acer campestre   | - | Feld-Ahorn  |
| Malus sylvestris | - | Holz-Apfel (Pflanzqualität: Solitär)                        |

Mindestpflanzqualität der Bäume: H, 3xv, mDB, 18-20

### Einheimische Sträucher:

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Prunus padus             | - | Trauben-Kirsche (Großstrauch und auch Kleinbaum)                               |
| Salix caprea             | - | Salweide ( <b>wertvolle Bienenweide</b> ; auch Großstrauch und auch Kleinbaum) |
| Salix aurita             | - | Öhrchen-Weide (Normalstrauch)  |
| Corylus avellana         | - | Haselnuss (Großstrauch)  |
| Prunus spinosa           | - | Schlehe (Normalstrauch bis mittelgroßer Strauch)                               |
| Rosa canina              | - | Hunds-Rose (Normalstrauch bis mittelgroßer Strauch)                            |
| Rosa pendulina           | - | Alpen-Heckenrose (Normalstrauch bis mittelgroßer Strauch)                      |
| Rosa pimpinellifolia     | - | Bibernell-Rose (Kleinstrauch)  |
| Rosa rubiginosa          | - | Wein-Rose (Normalstrauch)  |
| Ligustrum vulgare        | - | Gewöhnlicher Liguster  |
| Cornus mas               | - | Kornelkirsche (Großstrauch und auch Kleinbaum)                                 |
| Cornus sanguinea         | - | Roter Hartriegel   |
| Amelanchier rotundifolia | - | Echte Felsbirne  |
| Staphylea pinnata        | - | Gemeine Pimpernuss   |

Mindestpflanzqualität: Str., 2xv, m.B., 60-100



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

### 11.3.2 Parzellen von GE 1.1, GI 1.1, GI 2 und GI 3

Innerhalb des Planungsgebietes, im Bereich der Parzellen von GE 1.1, GI 1.1, GI 2 und GI 3, sind private Heckenstreifen als Trenngrün (TG) vorgesehen. Diese sind als ortstypische naturnahe Hecke (z.B. mit Wildrosen, Hasel) mit Baumbesatz anzulegen, um eine ordnungsgemäße Ein- und Durchgrünung sicherzustellen. Das Trenngrün liegt zwischen den einzelnen Parzellen und ist je Grundstücksseite mit einer zweireihigen Hecke in 3 m Breite, sowie einem Baum alle 10 m, zu verwirklichen. Pflanzverband 1,5 m auf 1,5 m. Somit ergibt sich bei aneinander grenzenden Parzellen eine 6 m breite Hecke mit Baumbesatz. Die zu pflanzenden Bäume können in die Hecke, entlang der Straße als Straßenbegleitgrün (alle 10 m ein Baum, bei Ein-/Ausfahrten Abstand von max. 15 m) oder in sonstige Grünflächen gepflanzt werden.

|    |      |    |                  |
|----|------|----|------------------|
| GE | 1.1: | 4  | Bäume 1. Ordnung |
| GI | 1.1: | 12 | Bäume 1. Ordnung |
| GI | 2:   | 6  | Bäume 1. Ordnung |
| GI | 3:   | 3  | Bäume 1. Ordnung |

### 11.3.3 Parzelle von GI 1.2

Innerhalb der Parzelle von GI 1.2 ist ein Grünstreifen (6.528 m<sup>2</sup> = ca. 18% Grünflächenanteil) im Bereich der Baumfallgrenze festgesetzt. Um einen geradlinigen Übergang zur unmittelbar angrenzenden Ausgleichsfläche Nr. 1 herzustellen, soll der Grünstreifen ebenfalls als Feuchtwiese ausgebildet werden.



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

Beschreibung der Maßnahme: Anlage einer artenreichen Feuchtwiese - hier Trollblumenwiese:

Durch die Anlage einer artenreichen Feuchtwiese entstehen neue Teillebensräume für Amphibien, Vögel und Insekten. Die Vorbereitung der Fläche erfolgt durch Abziehen der Grasnarbe und anschließende Mähgutübertragung. Als Spenderfläche kommen artenreiche Feuchtwiesenbestände aus dem Gemeindebereich, welche in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn zu wählen sind und über einen möglichst hohen Anteil an Ziel- und Begleitarten verfügen, in Betracht. Zur weiteren Artanreicherung ist die "Impfung" der Fläche durch Initialpflanzung der Zielarten Trollblume (*Trollius europaeus*), Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) und Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*) vorgesehen.

Weitere typische Begleitarten der Trollblume sind Schlangen-Knöterich (*Bistorta officinalis*), Kümmelblättrige Silge (*Selinum carvifolia*), Bach-Kratzdistel (*Cirsium rivulare*), Kohl-Kratzdistel (*Cirsium oleraceum*), Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*), Wald-Simse (*Scirpus silvaticus*), Sibirische Schwertlilie (*Iris sibirica*), Sumpf-Pippau (*Crepis paludosa*), Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis palustris*), Wald-Engelwurz (*Angelica sylvestris*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) sowie diverse Ranunkeln, Seggen und Binsen (HUTTER 1993).

Die Mahd der Spenderfläche sollte zeitlich und räumlich gestaffelt stattfinden, um die Übertragung möglichst vieler Arten unterschiedlicher Samenreife auf die Empfängerfläche zu gewährleisten. Der Mahdzeitpunkt richtet sich nach der Samenreife der zu übertragenden Pflanzenarten. Zur Erfassung möglichst vieler Arten werden drei Mahdzeitpunkte jeweils in der 2. Juni-, Juli-, und Augusthälfte empfohlen. Bestände mit Vorkommen der Trollblume dürfen nicht vor dem 01.07 gemäht und übertragen werden.

Pflege der extensiven Feuchtwiese - hier Trollblumenwiese:

Je nach Entwicklungsstand erfolgt die Pflege der Fläche durch 1-2 schürige Mahd für eine Laufzeit von mind. 25 Jahren. Grundsätzlich sollen die Trollblumenwiesen nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres gemäht werden, um die Blüte und Aussamung der Trollblumen und anderer Arten zu ermöglichen. Die organische Düngung der Fläche durch Mulchen fördert das Aufkommen der Ziel- und Begleitarten (HUTTER 1993). Das Mähgut kann somit im Anschluss an die Mahd auf der Fläche verbleiben. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.

Umgang mit Aushub: Evtl. auf Fläche einbauen zur Modellierung des Geländes (Strukturanreicherung). Ansonsten Entsorgung des Aushubmaterials.

Zudem sind 6 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Diese können entlang der Straße als Straßenbegleitgrün (alle 10 m ein Baum, bei Ein-/Ausfahrten Abstand von max. 15 m) oder in sonstige Grünflächen gepflanzt werden.



## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

### **11.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Durch die Erstellung einer speziell artenschutzrechtlichen Untersuchung (saP) von G+S Team Umwelt Landschaft, in Zusammenarbeit mit Diplom-Biologen W. Kaiser (Büro percas) (Stand, 01.04.2019), wurden Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Insekten-, Amphibien- und Fledermausschutz erarbeitet. Diese wurden in einem erstellten Ausgleichsflächenplan eingearbeitet. Maßnahmen im Geltungsbereich werden als „saP-Maßnahmen (M)“, außerhalb als „Aufwertungsmaßnahmen (A)“, beschrieben (vgl. Ausgleichskonzept):

M1 Anlage von Leiteinrichtungen und amphibiengerechten Durchlässen

M2 Anlage eines Laichgewässers für Erdkröte und Grasfrosch

A2 Sicherung von Höhlenbäumen entlang des östlich liegenden Waldrandes

A3 Schaffung von Lerchenfenstern

#### **11.4.1 Freiflächengestaltungsplan**

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, möglichst im Maßstab 1:2.000, ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Zugänge und Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze, Wasserflächen, Retentionsflächen, Sammelteiche oder Oberflächenwasser und sonstige Bauten darzustellen.

### **11.5 Zu Pflanzungen allgemein**

#### **11.5.1 Sicherung von Bäumen und Vegetationsflächen**

Grundsätzlich sind die festgesetzten Gehölze auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen.

Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18920 erfolgen.

#### **11.5.2 Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote gelten, soweit im Zustimmungsbereich von Leitungen und Straßen dem nichts entgegensteht.

### **11.6 Ausgleich**

#### **11.6.1 Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan**

Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) beläuft sich auf ca. 44.591 m<sup>2</sup>. Durch den Anerkennungsfaktor von 1,5 ergibt sich eine Ausgleichsfläche gesamt von ca. 29.726 m<sup>2</sup>.

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden aufgrund des Ausgleichsbedarfs vier Ausgleichsflächen, drei davon extern, zugeordnet.



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

Es handelt sich um folgende Flächen:

Ausgleichsfläche Nr. 1 (intern):

Fl.-Nr. 634 (Tfl.), 646 (Tfl.), 647 (Tfl.), 648 (Tfl.), ca. 14.000 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche Nr. 2 (extern):

Fl.Nr. 648 (Tfl.), 649 (Tfl.), 655 (Tfl.) ca. 7.820 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche Nr. 3 (extern):

Fl.-Nr. 654 (Tfl.), 655 (Tfl.) ca. 2.864 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche Nr. 4 (extern):

Fl.-Nr. 633 (Tfl.), 634 (Tfl.), 635 (Tfl.), ca. 5.042 m<sup>2</sup>

### 11.6.2 Meldung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch den Markt Arnstorf an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## 11.7 Zeitliche Vorgaben

### 11.7.1 Grünordnerische Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden. D.h., dass die Herstellung der Grünflächen und sämtliche Pflanzarbeiten des öffentlichen Raumes im Zuge der Erschließungsplanung umzusetzen sind. Auf den Privatgrundstücken sind Eingrünung und Freiflächengestaltung bis spätestens auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Vorhabenträger ist der Eingriffsverursacher bzw. der Markt Arnstorf.

### 11.7.2 Ausgleichsflächen

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes muss die Anlage der Flächen für den Ausgleich zumindest begonnen worden sein.

Sie sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

Der Nachweis über die sach- und fristgerechte Umsetzung der eingriffsrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG zu erbringen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form zu übermitteln.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. 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  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“  
Markt Arnstorf

| <b>Zulässige Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> (dB(A) je <math>m^2</math>)</b> |               |                 |
|---|---------------|-----------------|
| Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche $S_{EK}$  | $L_{EK, Tag}$ | $L_{EK, Nacht}$ |
| GE 1.1: $S_{EK}$ ca. 3.915 $m^2$  | 66            | 51              |
| GE 1.2: $S_{EK}$ ca. 7.795 $m^2$  | 65            | 50              |
| GI 1.1: $S_{EK}$ 18.490 $m^2$   | 70            | 55              |
| GI 1.2: $S_{EK}$ ca. 42.675 $m^2$   | 71            | 56              |
| GI 2: $S_{EK}$ ca. 9.410 $m^2$  | 72            | 57              |
| GI 3: $S_{EK}$ ca. 2.180 $m^2$  | 70            | 55              |

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

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist nach 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 nur dann 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.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert  $L_{IK} = IRW - 15$  dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebiets.