A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)

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

GE — Gewerbegebiet

Nutzungsschablone:

Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Anzahl Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Parkstreifen

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Pumpwerk

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung

private Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung

6. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzung 3-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen

zu pflanzender Baum

7. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Fläche für Trafostation

B Planzeichen als Hinweis

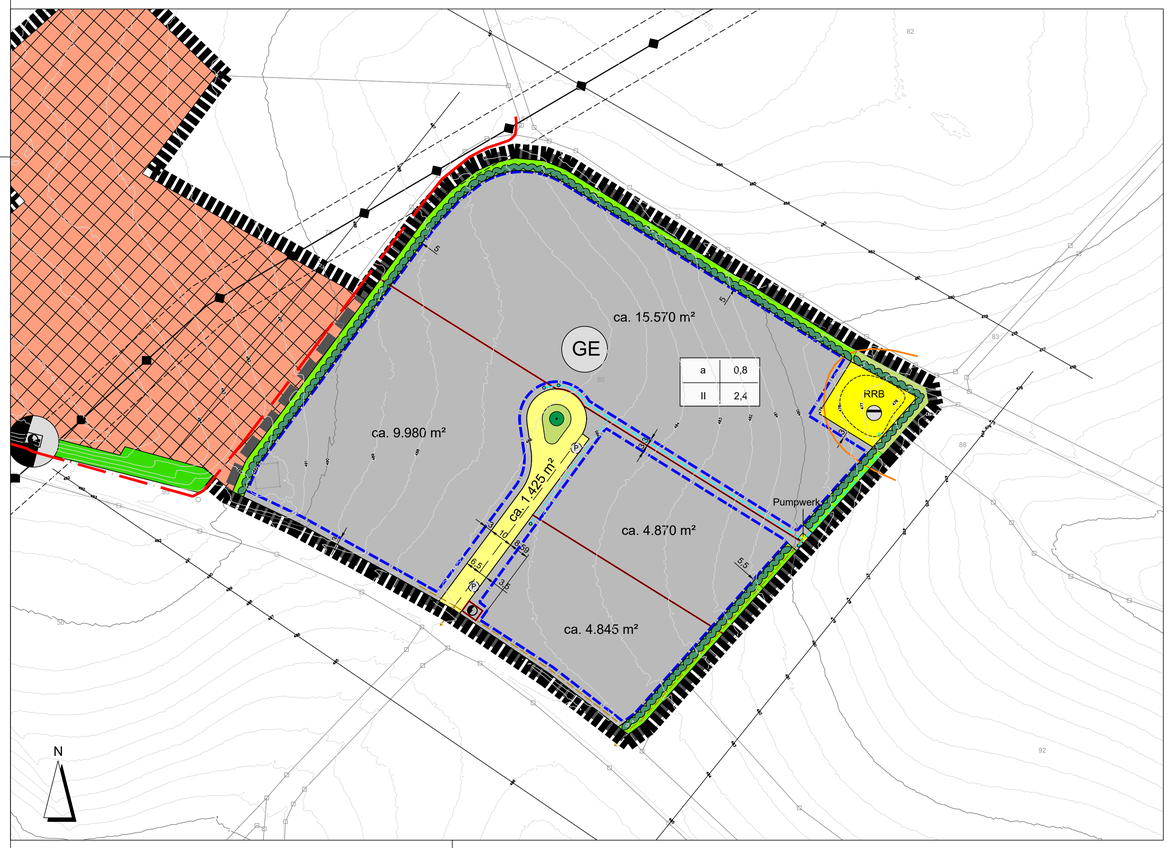
Flurstücksgrenze mit Flurnummer (Bestand)

Parzellierungsvorschlag (Planung)

Niederschlagswasserkanal (Planung)

Schmutzwasserkanal (Planung)

Erdkabel Bayernwerk Netz, mit Schutzabstand 0,5 m beidseitig.



C Textliche Festsetzungen und Hinweise

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 37.809 m² und liegt auf der Flurnummer 80 (Gmkg. Rottendorf, Gde. Niedermurach). Die Kompensationsfläche wird auf der Flurnummer 958 (Gmkg. Rottendorf, Gde. Niedermurach) realisiert.

1. Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

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

Entsprechend § 8 BauNVO wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

(1) Zulässig sind Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude,

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1.Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4
Zahl der Vollgeschosse: II
max. Höhe baulicher Anlagen
(über vorhandenem Gelände): 12 m (gem. von OK Gelände bis Außenkante Dachhaut)

Die fertig Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK) wird mit maximal 1,00 m über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt.
Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront.
Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

Grelle und intensive Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen

Bei der Gestaltung von Fassaden ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig zu halten.

1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze

Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gem. der jeweils aktuellsten Fassung der GaStellV zu ermitteln und auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen

Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem von Niedermurach entsorgt.

Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken (RRB) gesammelt und gedrosselt abgeführt. Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Gemeindeverbindungsstraße darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

1.6 Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliches Grün

Straßennebenflächen und Eingrünung des RÜB, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie sind als extensives Grünland und 3-reihige Hecke zu gestalten.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe wird auf der Flurnummer 958 (Gmkg. Rottendorf, Gde. Niedermurach) realisiert.

(Vgl. Plan-Nr. 006/256-21)

1.8 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die neuen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro 1000 m² Grundstücksgröße ist mind. ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die zeichnerisch festgesetzten Grundstücksflächen mit Bindungen für Pflanzungen sind als Grünflächen zu entwickeln. Entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Die übrigen Flächen sind zumindest als extensives Grünland zu gestalten, weitere Anpflanzungen sind möglich. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist dem Hinweis Nr. 3.8 zu entnehmen.

Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten herzustellen.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Ausgestaltung Dächer

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Satteldach 15-45° Dachneigung
- Pultdach bis 20° Dachneigung
- Flachdach bis 2° Dachneigung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig und sollen auf Dachflächen errichtet werden.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung). Ansonsten gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.3 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

2.4 Abgrabungen und Auffüllungen

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.
Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe bezogen auf das Urgelände von 2,50 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig.
Ab einem Mindestabstand zur Grenze des öffentlichen Flurstücks straßenseitig von 1,00 m kann die Höhe der Einfriedung bis zu 2,00 m betragen. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein.

Zaunsockel sind nicht zugelassen. Der Abstand von Zaun zu Boden muss mind. 15 cm betragen.
Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen It dargestellten Höhenlinien.

2.6 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeveränderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

2.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.
Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Ortsstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden

2.8 Entwässerung/Schutz vor Überflutung

Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

3. Textliche Hinweise

3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Niedermurach, Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.2 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.4 Bergbauliche Relikte

Sollten bei den Bauarbeiten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

3.5 Dränsysteme

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

3.6 Leitungsschutzabstände / Leitungen

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

3.7 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.8 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden.

Geeignete Arten für die **Baumpflanzungen** sind u.a.:

Ahorn	*(Acer platanoides)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Linde	*(Tilia cordata)*
Eiche	*(Quercus robur)*
Obstgehölze (s. unten)	

Geeignete Arten für die **Heckenpflanzungen** sind u.a.:

Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Haselnuss	*(Corylus avellana)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Gew. Schneeball	*(Viburnum opulus)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*

Für die Anlage der Streuobstwiese auf der **Kompensationsfläche** sind grundsätzlich Hochstämme aus alten und standortgerechten Sorten zu bevorzugen. Die nachfolgende Auswahl ist dabei nicht abschließend:

Apfel:	‚Danziger Kant', ‚Roter Boskoop', ‚Weißer Winterglockenapfel', ‚Wiltshire'
Birne:	‚Doppelte Philipp', ‚Gute Graue', ‚Mme Verte'
Zwetschge:	‚Königin Viktoria', ‚Hauszwetschge'
Kirsche:	‚Regina', ‚Kordia'
Weitere:	Walnuss, ‚Konstantinopeler Apfelquitte'

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B,. mind. 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, in der Anwachsphase vor Wildverbiss durch einen Einzelpflanzenschutz oder abbaubaren Wildschutzzaun zu schützen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln

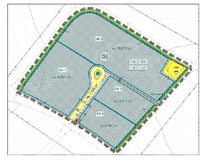
3.9 Duldungspflichten

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter land-/forstwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können.

3.10 Immissionsschutz

• Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
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 LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]				
Sektor	A		B	
Beginn - Ende	252° – 331°		331 °– 252 °	
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: S_{EK} ~ 8.810 m²	63	48	70	55
GE 2: S_{EK} ~ 13.420 m²	64	49	72	57
GE 3: S_{EK} ~ 4.080 m²	70	55	75	60
GE 4: S_{EK} ~ 4.100 m²	71	56	74	59





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 nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/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 eines Betriebs/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.
Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets innerhalb des Geltungsbereichs.
• Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen
Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern (sog. "Betriebsleiterwohnungen") ist nachzuweisen, dass deren Anspruch auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen nach TA Lärm erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Anlagen / Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

3.10.1 texliche Hinweise
Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherrn mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.
Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. 4.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten Lex respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten Lux übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter dem Zeitpunkt der geplanten Inbetriebnahme schalltechnisch anzusetzen. Schallausbreitungsberechnungen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsverluste) entsprechen den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) und sind im Vergleichenden Nachweis der Immissionskontingente zu berücksichtigen, der das vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommene Teilfläche der Emissionsoberzugsfläche nach der festgelegten Berechnungsmethode der DIN 45601:2006-12 errechnen.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmportal besitzen (z.B. Büroräumungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

3.10.2 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Niedermurach zu den üblichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der DIN Media GmbH in Berlin zu beziehen (DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 04.05.2022

2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 21.11.2022 bis 23.12.2022

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 21.11.2022 bis 23.12.2022

4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: .....

5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: .....

6. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB: .....

7. **Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Niedermurach, den .....

.....
Gemeinde Niedermurach
Erster Bürgermeister Martin Prey

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"GE Rottendorf"

Gemeinde Niedermurach
Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach
Landkreis Schwandorf

Vorentwurf: 04.05.2022
Entwurf: 21.01.2026
Endfassung: 21.07.2026



Übersicht (o.M.)

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB
Dolessstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de