

GEWERBEGEBIET

=====

0.1. BAUWEISE

- 0.1.1. Geschlossen (§ 22 Absatz 3 BauNVO)
Ausnahmsweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) kann bei Geschäfts-, Büro-,
Verwaltungsgebäude sowie bei Betriebsinhabergebäude von der geschlossenen Bebauung abgesehen werden.

0.2. EINFRIEDUNGEN

- 0.2.1. Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen.
Heckenpflanzung aus bodenständigen Arten.
Höhe des Zaunes: nicht über 1,80 m
Zaunsockel: unzulässig

0.3. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

- 0.3.1. Bei Nebengebäuden bis 3,00 m Wandhöhe kann die Nachbargrenze bis auf 20 % der Länge bebaut werden. Darüber hinaus ist der Grenzanzubau ausnahmsweise in beiderseitigem Einverständnis zulässig.

0.4. GEBÄUDE

0.4.1. Verwaltungs- und Wohngebäude

Dachform: Flachdach oder Satteldach
Dachneigung: bei Satteldach max. bis 32°
Dachdeckung: bei Flachdach Kiespressdach
bei Satteldach ziegelrote Deckung
Wandhöhe: 9,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0

0.4.2. Betriebsgebäude

Dachform: Flachdach oder Satteldach
Dachneigung: bei Satteldach max. bis 32°
Wandhöhe: 9,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche
GRZ 0,8 GFZ 2,0

0.5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN IM BEBAUUNGSPLAN

- 0.5.1. Für alle innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung folgender Beurteilungspegel in dB(A) nach TA Lärm bzw. VDI 2058, Blatt 1, am Rand der benachbarten Wohngebiete (Immissionsort A und B) sowie am Aussiedlerhof (Immissionsort C) nachweist:

An den Wohngebieten
(Immissionsort A + B)

Am Aussiedlerhof
(Immissionsort C)

tagsüber	$55 + 10 \log(S/150.000) \text{ dB(A)}$	$60 + 10 \log(S/150.000) \text{ dB(A)}$
nachts	$40 + 10 \log(S/150.000) \text{ dB(A)}$	$45 + 10 \log(S/150.000) \text{ dB(A)}$

mit S = Grundstücksfläche des Betriebes in qm

Die Nachtzeit beginnt um 22,00 Uhr und endet um 07,00 Uhr.

- 0.5.2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TALärm bzw. VDI 2058 vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen bzw. zukünftig möglichen gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft nachweist.
- 0.5.3. Im Gewerbegebiet sind nacharbeitende Betriebe grundsätzlich unzulässig.

INDUSTRIEGEBIET

=====

0.1. BAUWEISE

- 0.1.1. Geschlossen (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Ausnahmsweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO) kann bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie bei Betriebsinhabergebäuden von der geschlossenen Bebauung abgesehen werden.

0.2. EINFRIEDUNGEN

- 0.2.1. Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen. Heckenpflanzung aus bodenständigen Arten.
Höhe des Zaunes: nicht über 1,80 m
Zaunsockel: unzulässig

0.3. GEBÄUDE

0.3.1. Betriebs- und Lagerhäuser

Dachform: Satteldach, Flachdach oder Sheddach
Wandhöhe: 12,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
Baumassenzahl (BMZ) 9,0

0.4. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN IM BEBAUUNGSPLAN

- 0.4.1. Für alle innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung folgender Beurteilungspegel in dB(A) nach TALärm bzw. VDI 2058, Blatt 1, am Rand der benachbarten Wohngebiete (Immissionsort A und B) sowie am Aussiedlerhof (Immissionsort C) nachweist:

An den Wohngebieten (Immissionsort A + B)	Am Aussiedlerhof (Immissionsort C)
--	---------------------------------------

tagsüber	$55 + 10 \log(S/150.000) \text{ dB(A)}$	$60 + 10 \log(S/150.000) \text{ dB(A)}$
----------	---	---

nachts	$40 + 10 \log(S/150.000) \text{ dB(A)}$	$45 + 10 \log(S/150.000) \text{ dB(A)}$
--------	---	---

mit S = Grundstücksfläche des Betriebes in qm

Die Nachtzeit beginnt um 22,00 Uhr und endet um 07,00 Uhr.

- 0.4.2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TALärm bzw. VDI 2058 vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen bzw. zukünftig möglichen gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft nachweist.
- 0.4.3. Das Befahren der Industriegleise, soweit sie im Freien verlaufen, ist nur tagsüber (7.00 bis 22.00 Uhr) zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß durch geeignete Schallschutzmaßnahmen keine Richtwertüberschreitungen, insbesondere durch Spitzenpegel in den benachbarten Wohngebieten auftreten.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

=====

1. BESTEHENDE VEGETATIONSELEMENTE

Die Baumreihe im Süden des Geltungsbereichs an der Bundesstraße 11 ist zu erhalten. Lediglich im Bereich der Zufahrt können einzelne Bäume (*Fraxinus excelsior*) verpflanzt werden.

Im Norden an der Bahnlinie Landshut-Plattling liegen zwei Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayerns

- B 97 (Kalkmagerrasen, Art. 6dl, LB-Vorschlag nach Art. 12 BayNatSchG)

- B 98 (Trockenstandort mit Hecken, Gebüsch und Altgrasbestand, Teilflächen geschützt nach Art. 6dl BayNatSchG),

die durch einen schmalen Wildkrautstreifen miteinander verbunden sind.

An der Ostgrenze zieht sich eine geomorphologische Struktur (Altlaufrinne der Isar) in den Geltungsbereich hinein. Die genannten Bestände sind zu erhalten und während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Ebenso ist das Lagern von Baustoffen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen ist die geomorphologische Struktur im überbauten Bereich.

Die beiden Gehölze an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind in den Lärmschutzwall zu integrieren.

2. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE ERFORDERNISSE UND MASSNAHMEN

2.1. Analyse, Konzeption

Der Geltungsbereich des Gewerbe- und Industriegebiets liegt im Bereich der Niederterrasse der Isar im Osten des Gemeindeteils Rothaus. Bis auf die unter Punkt 1 erwähnten Vegetationselemente wird das Gebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ziel ist es, die im Geltungsbereich vorkommenden ökologisch wertvollen Flächen zu erhalten, zu optimieren und untereinander zu vernetzen, die Gebäude bzw. Anlagen in die Landschaft zu integrieren, Lärmimmissionen in Rothaus zu minimieren sowie die Oberflächenversiegelung auf das Notwendige zu reduzieren.

Maßnahmen:

- Pufferstreifen zum langfristigen Schutz der empfindlichen Trockenstandorte im Norden
- Vernetzung der Trockenstandorte im Norden und der ehemaligen Altlaufrinne im Osten untereinander durch Grünzüge
- Lärmschutzwall an der Ostgrenze des Geltungsbereichs
- Gliedernde und einbindende Gehölzpflanzungen (Landschaftsbild)
- Keine vollständige Oberflächenversiegelung im Bereich der Stellplätze und untergeordneten Erschließungswege.

Folgende Vegetationselemente sind geplant:

- geschlossene Gehölzpflanzungen
- Wildkrautfluren (Sukzession) mit Initialpflanzung
- Wildkrautfluren (Einsaat)
- Einzelbäume/Baumreihen
- Gehölzgruppen

1.2. Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist mit Rohboden (kiesiges, nährstoffarmes Material) aufzubauen und in der Höhengestaltung unregelmäßig zu gestalten. Oberbodenaufgaben sind nur im Bereich der Gehölzpflanzungen zulässig.

1.3. Vegetationsflächen

1.3.1. Gehölzarten (festgesetzte Artenauswahl zur Begrünung im Geltungsbereich)

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Warzenbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Pinus sylvestris	Waldkiefer

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix spec.	Weide (nur einheimische Arten)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Kleinsträucher

Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa spec.	Wildrose (nur einheimische Arten)

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Die Verwendung von Ziergehölzen ist im direkten Bezug der Wohn- und Verwaltungsgebäude gestattet. Ihr Anteil soll max. 25 % betragen.

2.3.2. Einsaaten

Trockene Standorte (Lärmschutzwall)
Standortgerechte Wiesenmischung mit hohem Kräuteranteil (10g/m²)
Bevorzugt zu verwendende Artenauswahl:

Briza media	Zittergras
Poa pratensis	Wiesenrippe
Agrostis tenuis	Schafschwingel
Achillea millefolium	Schafgarbe
Knautia arvensis	Ackerwitwenblume
Salvia pratensis	Wiesensalbei
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite (Wildform)

Des Weiteren sind Samen, die aus den angrenzenden Kalkmagerrasen entnommen werden können, dem Saatgut beizugeben. Vor der Einsaat ist die genaue Artenzusammensetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Grund der Bodenverhältnisse festzulegen.

2.3.3. Pflanzkonzept, Pflanzengröße, Pflanzenqualität

Flächige Gehölzpflanzung (Baumreiche Hecke, Feldgehölz).
Stufiger Aufbau, Einbringen von Sonderstrukturen an den süd- bzw. westexponierten Rändern (Steinhaufen, Totholz, Pfützen), keine Feinplanie, anschließenden Hochstauden- und Wildgrassaum nicht zupflanzen.

1 Gehölz je 1,5 qm, ca. 40 % Bäume;

Bäume	Heister	2xv.	H 200-250 cm
Sträucher	Strauch	2xv.	H 100-150 cm

zusätzlich im Randbereich
Kleinsträucher Ausläufer 2j. H 60-100 cm
(20 % der Sträucher)

Flächige Gehölzpflanzung (Strauchhecke, Gebüsch)
Stufiger Aufbau, Einbringen von Sonderstrukturen an den süd- bzw. westexponierten Rändern, Breite mind. 5 m.

1 Gehölz je 1,5 qm, ca. 10 % Bäume;

Bäume	Heister	2xv.	H 200-250 cm
Sträucher	Strauch	2xv.	H 100-150 cm

Einzelbäume (Baumreihe, Baumgruppe)
Pflanzgruben: 2 x 2 qm

Großbaum	Hochstamm	3-4 xv.	STU 18-20 cm
Leitbaumart:	Quercus robur		

2.3.4. Ausführung, Pflege

Die Eingrünungen sind in vollem Umfang zu verwirklichen. Für eine fachgerechte Ausführung und Unterhaltung ist zu sorgen. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Hiervon ausgenommen sind die Sukzessionsflächen. Gegen Wildverbiss sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Sämtliche Flächen, die der Entwicklung standortgemäßer Wildkrautfluren dienen, sind zuvor abzumagern. Hierzu ist die Oberbodenaufgabe zu entfernen. Die Biotope B97 und B98, die Sukzessionsflächen sowie die zu entwickelnden Magerrasen im Bereich der Lärmschutzböschung sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen. Die Flächen sind alle 1-2 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Einer vollständigen Verbuschung der Flächen ist entgegenzuwirken (max. Gehölzflächenanteil 10 %). Entfallen im Bereich der Zufahrten festgesetzte Pflanzmaßnahmen, so sind diese auf den Einzelgrundstücken mindestens flächengleich zu ersetzen.

2.4. Festsetzungen im Bereich der Einzelgrundstücke

2.4.1. Stellplätze, Innere Erschließung

Anlage der Stellplätze als Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge; eine vollständige Oberflächenversiegelung ist unzulässig. Die Stellplätze sind mit Großbäumen zu überstellen (Rasterpflanzung, Pflanzabstand 12-15 m).

Die untergeordneten Erschließungswege sind zu pflastern, bituminöse Decken sind zu vermeiden.

2.4.2. Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Lager- und Produktionsgebäude sind zu begrünen. Wahlweise können Kletterpflanzen (Bedeckungsgrad min. 60 %) oder geschlossene Baumreihen, die den Fassaden vorgestellt werden (Pflanzabstand 8 m), verwendet werden.

2.4.3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind Metallgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,80 m zugelassen. Zäune, die nicht in geschlossenen Pflanzungen geführt werden, sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

2.4.4. Gliederung

Entlang der inneren Grundstücksgrenzen sind beidseitig geschlossene, gliedernde, baumreiche Hecken (Mindestbreite 5 m) anzulegen.

2.4.5. Baugenehmigung, Ausführung, Pflege

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Die Freiflächen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.3. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
 - 1.3.1. **GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - 1.3.2. **GI** Industriegebiet § 9 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1. **III** als Höchstgrenze Erdgeschoß und 2 Vollgeschosse
bei GE GRZ = 0,8 GFZ = 2,0
 - 2.2. **IV** als Höchstgrenze Erdgeschoß und 3 Vollgeschosse
bei GI GRZ = 0,8 BIZ = 9,0
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - 3.1. **g** geschlossene Bauweise
 - 3.2.  Baugrenze
5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÜRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
 - 5.1.  überörtliche Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße 11)
 - 5.2. **P** Parken
 - 5.3.  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts gehindert werden.
 - 5.4.  Bahngleis
6. VERKEHRSFLÄCHEN
 - 6.1.  Straßenverkehrsflächen
 - 6.2.  Gehweg, Fußweg
 - 6.3.  Straßenbegrenzungslinie
8. FOHRUNG ÜBERIRDISCHER VERSORGENGSANLAGEN UND LEITUNGEN
 - 8.1.  Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone
9. GRÜNFLÄCHEN

Siehe Grünordnerische Festsetzungen
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Siehe Grünordnerische Festsetzungen
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.2. Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

 - 1 = Gebietsart
 - 2 = Bauweise
 - 3 = Grundflächenzahl
 - 4 = Geschößflächenzahl
 - 5 = Wandhöhe, Geschößzahl
 - 6 = Dachform und Dachneigung
 - 15.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Gebietsabgrenzung)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 16.1.  Grenzstein
- 16.2.  Flurstücksgrenze

17. BAUWERKE

- 17.1.  Gebäude (Wohngebäude)
- 17.2.  Gebäude (Nebengebäude)

18. WEGE

- 18.1.  abgemarkter Weg

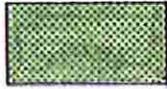
19. VERSCHIEDENES

- 19.1. 3442 Flurstücksnummern

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

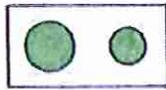
=====



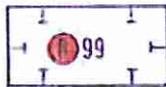
Bestehender Kalkmagerrasen / Altgrasflur



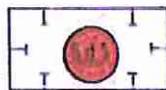
Bestehende Hecken / Gebüsch



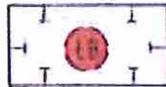
Bestehende Einzelbäume / Baumreihe



Biotop der amtlichen Biotopkartierung mit Nummer



Geschützter Trockenstandort nach Art 6d1 BayNatSchG



Schutzwürdiger Landschaftsbestandteil,
gepl. nach Art. 12 BayNatSchG



Baumreiche Hecke / Feldgehölz



Strauchhecke / Gebüsch



Einzelbaum / Baumgruppe / Baumreihe



Einsaat



Sukzession