FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5. und 6 BauNVO folgende Nutzungen des § 8 BauNVO:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und Getränke,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
GE 1.1 / GE 2 / GE 3 / GE 4	max. 0,8	max. 1,2
GE 1.2 / GE 1.3	max. 0,8	max. 1,6

2.2 Vollgeschosse

Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur für Kellergeschosse erlaubt. Die Errichtung von Kellergaragen ist zulässig.

Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

2.3 Angaben zu baulichen Anlagen

2.3.1 Wandhöhe (WH)

Gebäude/ bauliche Anlagen
GE1.1 / GE 2 / GE 3 / GE 4: max. 8,00 m bergseitig;
GE1.2: max. 10,00 m bergseitig;
GE1.3: max. 15,00 m bergseitig.

Definition:
Zu messen ab *FFOK*-Höhe der baulichen Anlagen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Bezugshöhe des unteren Geschosses ist auf das Niveau des jeweiligen Höhenbezugspunktes zu legen (Bezugspunkt gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz von 0,5 m ist zulässig.

2.3.3 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) maßgebend.

2.3.4 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Die Anordnung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB)

Im GE wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Plan zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Hinweis:
Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Das Regenwasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal im geschlossenen und auch offenen System (Grenine, Graben-/ Muldensystem) zum nächsten Vorfluter (Abens) abgeleitet. Sämtliches, auf den Gewerbeflächen GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 2 anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln (z. B. Rückhaltung mittels Zisternen) und gedrosselt in das offene System abzuleiten. Eine Drosselgröße von 1 l pro 1.000 m² ist mindestens einzuhalten. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Das Oberflächenwasser aus den Gewerbeflächen GE 3 und GE 4 sowie dem Straßenbereich ist in den geschlossenen Regenwasserkanal einzuleiten, wobei das anfallende Oberflächenwasser in den Gewerbeflächen ebenfalls, wie vorstehend beschrieben, bei gleicher Drosselgröße, zwischengespeichert werden muss. Eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Regenwasser über eine belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung) ist nur in einzelnen Teilbereichen möglich und wird begrüßt. Diese sind im Einzelfall vom jeweiligen Bauwerber zu prüfen und ergänzend e Bodengutachten einzuholen.

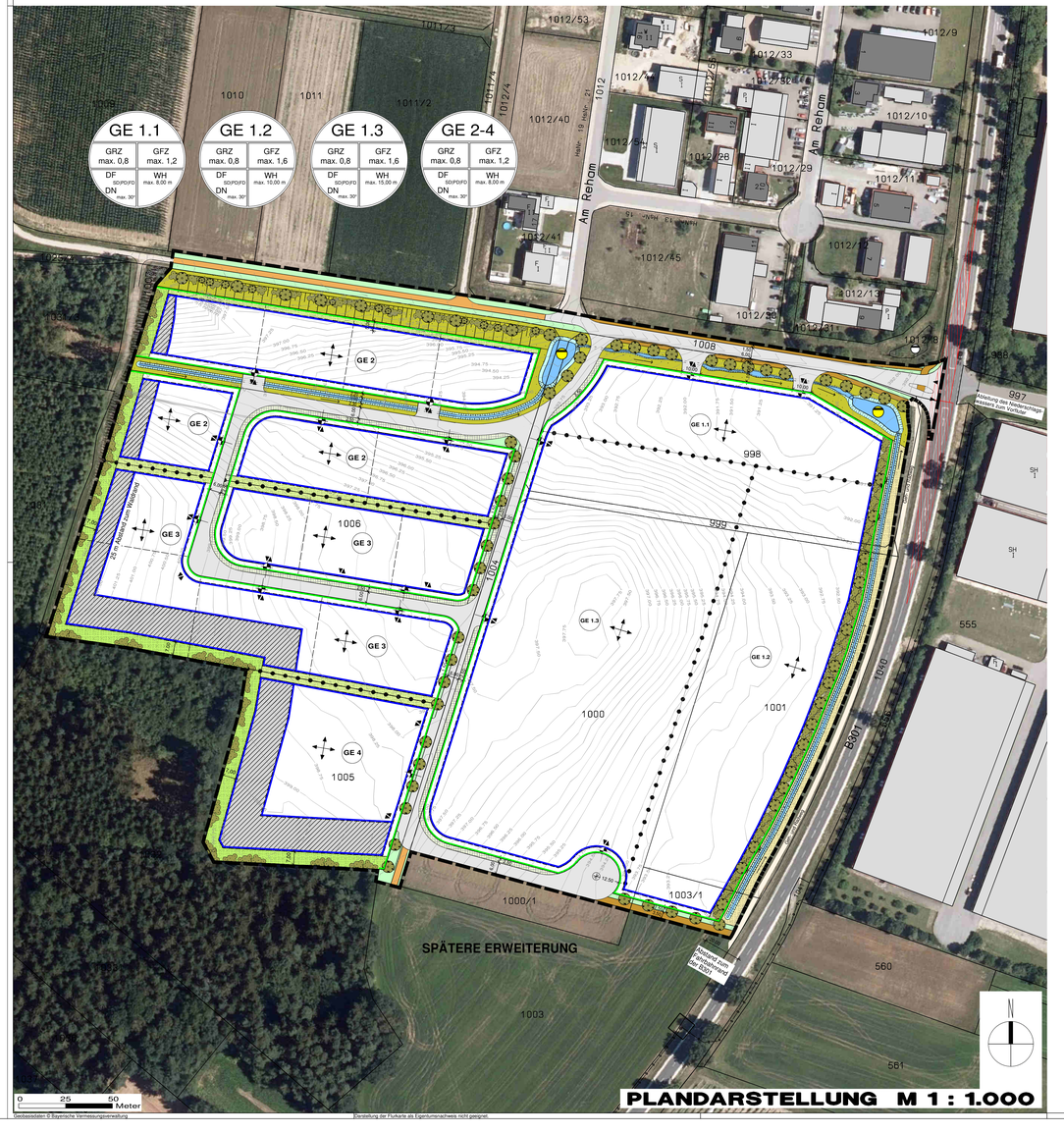
Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

6.1.1 Nebenanlagen

Dachform:	Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung:	max. 30°;
Dachdeckung:	alle harten Deckungen sowie Foliendach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/ Standgiebel:	unzulässig.



Vermessungsgrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.1.2 Gebäude im GE 1.1-4

Dachform:	Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
Dachneigung:	max. 30°;
Dachdeckung:	alle harten Deckungen sowie Foliendach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei Überdachungen von Eingangsbereichen und Anlieferzonen ist ein Dachüberstand bis max. 4,00 m zulässig;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/ Standgiebel:	unzulässig.

Hinweis zu den Punkten 6.1.1 und 6.1.2:
Wird bei Verwendung von Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metallblechen ist die DIN 55634 (E) bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

6.2 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energieunterzugen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nicht zulässig.

6.3 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune; die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand).
Höhe der Einfriedung:	max. 2,00 m ab fertigem Gelände;
Sockel:	unzulässig.

6.4 Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung und erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der neuen Erschließungsstraße zu orientieren.

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen für GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3 bis max. 5,00 m und für GE 2 - 4 bis max. 3,00 m zulässig. Aufschüttungen sind für alle GE bis max. 2,00 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Für Auffüllungen darf ausschließlich inertes, unbelastetes Material verwendet werden.

Stützmauern:
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Geländeveränderungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbesteien oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 10,00 m zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen (Buchstaben) beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten; untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen dem Grad und der Häufigkeit des Verkehrsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versickerungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Pflasterfugen, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengittерpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu bepflanzen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

GE Gewerbegebiet (s. Ziffer 1)

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze mit Baubeschränkung hinsichtlich Baumfallgrenze: Schutzwürdige Einrichtungen, die den dauerhaften Aufenthalt von Personen voraussetzen (Büro, Verwaltung/ Wohnen) bedürfen Sicherungsmaßnahmen gegenüber einer Baumwurfgefahr durch angrenzende Bäume.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Multifunktionaler Streifen
- Wirtschaftsweg
- Geh-/ Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht beeinträchtigt werden.
- Ein-/ Ausfahrt (Variabel wählbar)

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Regenwasser ableitung – oberirdisch (Ausführung als offenes Gerinne bzw. naturnahes Graben-/ Muldensystem innerhalb öffentlicher Grünflächen)
- Regenwasserableitung – unterirdisch
- Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Ausführung als naturnahes Regenrückhaltebecken)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot (s. Ziffer 9.1)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese mit Pflanzgebot (s. Ziffer 9.2)
- Öffentliche Grünfläche – Entwicklung eines Schotterrasens (s. Ziffer 9.3)
- Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen, Gewässer begleitenden Hochstaudenflur (s. Ziffer 9.4)
- Private Grünfläche – Grünfläche mit Pflanzgebot (s. Ziffer 9.5)
- Private Grünfläche – Anlage von Blühstreifen (s. Ziffer 9.6)
- Private Grünfläche – Entwicklung eines Waldsaumes (s. Ziffer 9.7)
- Solitärbaum (s. Ziffern 9.1 und 9.2)
- Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung (s. Ziffer 9.5)

Sonstige Planzeichen

- Fließrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Zur Teilnutzungsgliederung des Gebietes in verschiedene Gewerbegebietsteilbereiche
- GE 1.3 Bezeichnung abgegrenzter Nutzungsbereich – Beispiel
- Firstrichtung
- Nutzungsschablone
  1. Art der baulichen Nutzung
  2. Grundflächenzahl (GRZ)
  3. Geschossflächenzahl (GFZ)
  4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
  5. Wandhöhe (WH)
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.3.2)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Parzellengrenze – Beispiel
- Böschung
- Mitteldruckleitung VGM 160 PE (Nachrichtliche Übernahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG)
- 525 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NN
- Regenrückhaltebecken
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- 1003 Flurnummer
- Flurstücksgren ze

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN

Hinweise:
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

Anfallendes Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung ist nicht gestattet.

Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.

9.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot

Gestaltung smaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden . Ansaatstärke 5 g/m².
- In unregelmäßigen Abständen sind Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung vorzunehmen. Es sind dazu Strauchsten der Artenliste unter Ziffer 10.3 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Es ist auf einen Pflanzverband von mindestens 2,0 x 3,0 m und jeweils 3 - 7 Pflanzen einer Art zu achten. Des Weiteren sind 27 Bäume der Artenliste 10.1 und 11 Bäume der Artenliste 10.2 gemäß der Plandarstellu ng zu pflanzen.

Pflegemaßnahmen:
In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen:
- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August,
- dritter Schnitt Ende September.

Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
- erster Schnitt im Juni,
- zweiter Schnitt im September.

Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.
Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

9.3 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung eines Schotterrasens

Gestaltung smaßnahme:
Über dem Schotter ist eine dünne Deckschicht aus Splitt aufzubringen. Die Splitt-Flächen sind leicht zu walzen und direkt vor der Aussaat mit einer dünnen Schicht (1 – 1,5 cm hoch) aus unkrautfreiem Oberboden zu bestreuen. Es ist eine Saatgutmischung von 4 g/m² aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* auszubringen. Der Kräuteranteil beträgt 30%, der Gräseranteil 70%. Ansaatzeitpunkt Frühherbst oder zeitiges Frühjahr. Die Fläche ist nach der Aussaat zu walzen.

Pflegemaßnahmen:
Mahd bei Bedarf.

9.4 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen, Gewässer begleitenden Hochstaudenflur

Gestaltungsmaßnahme:
Es ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Der Wildkräuter- und Gräseranteil beträgt jeweils 50%. Ansaat im Spätsommer. Ansaatstärke 2 g/m².

Pflegemaßnahmen:
In mehrjährigem Abstand nach Bedarf. Ab September, zusammen mit der letzten Wiesenmahd (siehe Ziffer 9.2).

9.5 Private Grünfläche – Grünfläche mit Pflanzgebot

Gestaltungsmaßnahme n:
Beabsichtigt ist die Anlage eines mesophilen Gebüschs mit einzelnen Überhältern.
- Die Strauchpflanzung ist mindestens dreireihig vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und ein Reihenabstand von 1,0 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 10.3) zu geschehen.
- Auf die Fläche verteilt sind 16 Bäume der Artenliste 10.1 zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

Pflegemaßnahmen:
Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

9.6 Private Grünfläche – Anlage von Blühstreifen

Gestaltungsmaßnahme:
Ansaat 5 g/m². Der Wildblumenanteil umfasst 100%. Für die Ansaat ist ein Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* frischer Standorte zu verwenden. Herbst- oder Frühjahrsaussaat. Flaches Aufbringen des Saatgutes und im Anschluss flächiges Anwalzen.

Pflegemaßnahmen:
Nur bei Bedarf, in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge. Schnitt im Frühjahr möglich.

9.7 Private Grünfläche – Entwicklung eines Waldsaumes

Gestaltungsmaßnahme n:
- Zum Waldrand hin, sind in den Gewerbegebietsteilflächen GE 2, GE 3 und GE 4 punktuell Strauchpflanzungen gemäß der Plandarstellung und der Artenliste unter Ziffer 10.3 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten vorzunehmen. Es ist jeweils ein Pflanzverband von mindestens 2,0 x 3,0 m und jeweils 3 - 7 Pflanzen einer Art anzulegen.
- Pro Strauchgruppe ist ein Baum der Artenliste 10.2 zu pflanzen.
- Für die Ansaat ist ein Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* frischer, nährstoffreicher Standorte zu verwenden. Aussaatmenge 10 g/m². Mischungsverhältnis Kräuter 70% und Gräser 30%.

Pflegemaßnahmen:
Schnitt abschnittsweise alle zwei bis drei Jahre im Oktober.
Ausfallende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

10 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

10.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm:

— *Acer platanoides*	Spitz-Ahorn,
— *Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn,
— *Alnus glutinosa*	Schwarz-Erle,
— *Betula pendula*	Sand-Birke,
— *Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche,
— *Quercus robur*	Stiel-Eiche,
— *Tilia cordata*	Winter-Linde

und andere heimische, standortgerechte Arten.

10.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm:

— *Acer campestre*	Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus*	Hainbuche ,
— *Malus sylvestris*	Holz-Apfel,
— *Prunus avium*	Vogel-Kirsche,
— *Pyrus pyraster*	Holz-Birne,
— *Salix alba*	Silber-Weide,
— *Sorbus aucuparia*	Gemeine Eberesche,
— *Sorbus aria*	Mehlbeere

und andere heimische, standortgerechte Arten.

10.3 Sträucher

Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

— *Berberis vulgaris*	Berberitze,
— *Cornus mas*	Kornelkirsche
— *Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel,
— *Corylus avellana*	Haselnuss,
— *Crataegus monogyna*	Weißdorn,
— *Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen,
— *Ligustrum vulgare*	Liguster ,
— *Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche ,
— *Rhamnus cathartic us*	Kreuzdorn ,
— *Salix aurita*	Öhrchen -Weide,
— *Salix caprea*	Salweide,
— *Salix cinera*	Grau-Weide,
— *Salix viminalis*	Flecht-Weide,
— *Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

und andere heimische, standortgerechte Arten.

11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird z um Entwurf des Bebauungsplanes bereitgestellt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C) SCHALLSCHUTZ

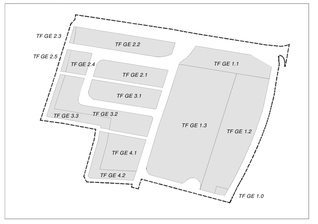
12 Festsetzungen gemäß Schallschutzgutachten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006 - 12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingent

Name	Größe der Kontingentfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF GE 1.0	ca. 315,0 m²	60 dB(A)	60 dB(A)
TF GE 1.1	ca. 6.246,4 m²	65 dB(A)	43 dB(A)
TF GE 1.2	ca. 14.941,1 m²	65 dB(A)	43 dB(A)
TF GE 1.3	ca. 25.260,8 m²	65 dB(A)	40 dB(A)
TF GE 2.1	ca. 4.811,7 m²	64 dB(A)	42 dB(A)
TF GE 2.2	ca. 6.206,2 m²	64 dB(A)	42 dB(A)
TF GE 2.3	ca. 219,6 m²	64 dB(A)	42 dB(A)
TF GE 2.4	ca. 1.754,6 m²	64 dB(A)	42 dB(A)
TF GE 2.5	ca. 403,4 m²	64 dB(A)	42 dB(A)
TF GE 3.1	ca. 5.121,4 m²	65 dB(A)	45 dB(A)
TF GE 3.2	ca. 7.972,0 m²	65 dB(A)	45 dB(A)
TF GE 3.3	ca. 2.920,6 m²	66 dB(A)	44 dB(A)
TF GE 4.1	ca. 4.852,2 m²	66 dB(A)	46 dB(A)
TF GE 4.2	ca. 2.945,9 m²	66 dB(A)	46 dB(A)

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006 - 12, Abschnitt 5.
- Die Relevanzprüfung der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstü ck innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- Entstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
- Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sind nicht zulässig.
- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gem. §8 § 12 BauVorlV m üssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schallschutz nachweisen (DIN 4109:2016-07). Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt. Der Verkehrslärm ist zusätzlich zu beachten.



Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen (siehe Anlage 2.1 der Schalltechnischen Untersuchung).

HINWEISE DURCH TEXT

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Bauliche iten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

3 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN

Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.
Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf entsprechende Rankhilfen ist zu achten.

4 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbedampfte Leuchtmittel) wird angeraten.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist bei Bäumen von mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zu wahren.

6 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

7 IMMISSIONS SCHUTZ

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten anordnen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK 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 der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewer