Zeichenerklärung
Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee"

Die nachstehenden Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

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

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) für das Teilgebiet 1
- GEmB — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Beschränkung für das Teilgebiet 2
- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO für das Teilgebiet 3

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

- II — Zahl der Vollgeschosse Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze für das Teilgebiet 3
- III — Zahl der Vollgeschosse Zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze für die Teilgebiete 1 + 2
- GRZ 0,6 (TG I-III) GRZ 0,5 (TG III) — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt
- GFZ 0,7 (TG I, II + III) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- o — Offene Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Mehrzweckstreifen
- Grünstreifen

5. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation
- Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch, Strom zu erhalten
- Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch, Strom zu entfernen
- Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch, Strom neu zu verlegen
- Bestehende Trasse für Versorgungsanlagen (Freileitung) für Strom mit Schutzbereich, ca. Lage, graphisch aus Spartenauskunft der Bayernwerk AG übertragen, zu erhalten

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

- öffentl. Grünfläche (Regenrückhaltebecken), gem. textl. Festsetzungen in Punkt. 5 außerhalb Baum- und Gehölzflächen: Wiesenansaat extensiv
- seitliche Grundstückseingrünung auf Privatgrund gem. textl. Festsetzungen Pkt. 5 außerhalb Baum- und Gehölzflächen: Wiesenansaat extensiv
- geplante Baumpflanzung im öffentlichen Bereich gem. textl. Festsetzungen in Punkt 5
- geplante Baumpflanzung im privaten Bereich gem. textl. Festsetzungen in Punkt 5

7. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1 / 3 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 2 / 4 — Nutzungsschablone
- 5 — 1. Art der baulichen Nutzung 2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 3. Grundflächenzahl (GRZ) 4. Geschoßflächenzahl (GFZ) 5. Bauweise
- o — offene Bauweise

8. Schallschutz

- Referenzpunkt
- A — Sektorenbezeichnung
- Sektorrand
- Immissionsort
- 61 — Maßgebender Immissionsort

b) für die planlichen Hinweise

- 11/01 — Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- 1 — Parzellennummer
- best. Gebäude
- bestehende Straße
- 500 — Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN
- BD — Bodendenkmal nachrichtliche Übernahme der Lage und Ausdehnung gem. Bayern Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

1.1 Teilgebiet 1: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Teilgebiet 2 Gewerbegebiet mit Beschränkung (§ 8 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für Gewerbegebiete entsprechend § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen.
- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemin zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

1.2 Teilgebiet 3: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für Mischgebiete entsprechend § 6 BauNVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten

- Die Wohnnutzung ist auf max. 6 Wohnungen bzw. Wohneinheiten je Gebäude begrenzt

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Wandhöhe ist von der Oberkante der neuen Geländemodellierung bis zum Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss bei Flachdächern zu bemessen. Bei Gebäuden dar der, für die Bemessung der zulässigen Wandhöhe maßgebliche Fußpunkt, unabhängig von einer Ausnahme Aufschüttung, höchstens 1,0 m über der ursprünglichen Geländehöhe liegen.
Als vorhandenes Gelände gelten die Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Stichtag Februar 2021 im Maßstab 1:1000 dargestellt als Rasterdaten im Textformat in der Verwaltungsgemeinschaft Siegenburg aus. Technischen Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,5 m zur Dachinnenfläche hin abzurücken.
Zulässig ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Aufständerungen von Solaranlagen bis zu 1,5 m Höhe.

Für das Teilgebiet 1 Gewerbegebiet und Teilgebiet 2 Gewerbegebiet mit Beschränkung gilt:

- Bei Schrägdächern ist eine maximale Firsthöhe von 17,0 m, bei Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m zulässig.
- Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Für das Teilgebiet 3 Mischgebiet gilt:

- Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig.
- Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Hinweis:
In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen. Ebenso ist sowohl die Rohfußbodenhöhe, als auch die Fertigfußbodenhöhe darstellen und zu bemassen.

2.3 Nebenanlagen §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen für die Kleinterhaltung sind als Nebenanlagen generell innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

2.4 Erschließung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grundstückszu- und -ausfahrten dürfen in ihrer Summe eine Breite von 10,0 m je angefangene 5.000 qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Ausnahmen davon sind zulässig, wenn aufgrund der ausgeübten zulässigen Nutzung besondere Transportanforderungen nachgewiesen werden.

2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Niederschlagswasser der Parzelle 2 ist auf dem Grundstück selbst zu entsorgen. Eine gedrosselte Einleitung in den Egelseebach ist möglich. Der Drosselabfluss darf einen maximalen Abfluss von 7,0 Liter je Sekunde für die Parzelle 2 nicht übersteigen. Grundlage der Rückhaltung ist ein 5-jährliches Starkregenereignis.

Zur Begrenzung des Abflusses aus den jeweiligen Parzellen ist der Abflussbeiwert Ψ_m der jeweiligen Parzelle auf 0,8 begrenzt. Der Abflussbeiwert liest sich z. B. durch Vermeidung von versiegelter Fläche oder Wahl der Art der Befestigung vermindern.

Es darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser abgeleitet werden. Auf jeder Parzelle ist eine Vorreinigung durchzuführen. Als Grundlage hierzu dient das DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 102. Es sind nur Anlagen zulässig die eine Zulassung nach DIBt besitzen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Dachformen:
Zulässige Dachformen sind
- Flachdach
- Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach und Sheddach, Dachneigung höchstens 42°
- Zeltdach, Dachneigung höchstens 30°
- Dachbegrünung, Dachneigung höchstens 15°

Dachgauben:
Zulässig, ab 30° Dachneigung des Hauptdaches

Dachaufbauten:
Zulässig, bis 30° Dachneigung des Hauptdaches, als sog. Dachreiter

Dachdeckung:
Als Dachdeckung sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen zulässig. Zulässig sind auch industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen. Bleideckungen und -bekleidungen sind unzulässig, Zink- oder Kupferdeckungen und -bekleidungen sind nur für untergeordnete Kleinflächen mit einer Gesamtfläche bis max. 50 m² zulässig.
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.
Zulässig sind auch Dachbegrünungen, Kiesdächer und Dächer mit Kunststoffbahnen und -beschichtungen.

3.2 Fassadengestaltung

Zwerchgiebel:
Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

Außenwandbekleidung
Als Außenwandbekleidung sind Putz, Holzverschalung, sowie industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen zulässig. Hoch glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Bei beschichteten Metallbekleidungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

3.3 Einfriedungen

Zäune und Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Sichelwellenbefriedung sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m. An der Straßenseite ist die Sichelwellenbefriedung 3 m in das Grundstück abzurücken und der 3 m Streifen zwischen Straße und Sichelwellenbefriedung mit einer Heckenpflanzung zu versehen (siehe Pkt. 5 Gründrondung).

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 3,00 m.
Stützmauern sind bis 2,00 m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden.
Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.

3.5 Private Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Zulässig sind oberirdische Stellplätze, in Gebäude integrierte Garagen, Garagengeschosse und Tiefgarage.
Für den Stellplatzbedarf gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsflächen sind in jeder Art und Größe genehmigungspflichtig.
Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.

Außen- und Parkplatzbeleuchtung sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

Die Anordnungen von Werbeanlagen ist höchstens bis zur Traufhöhe zulässig.

Frei stehende Anlagen zur Außenwerbung sind nur innerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt mit einer Gesamthöhe von max. 6,00 m Höhe zulässig. Je Parzelle ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig. Darüber hinaus sind max. 3 Fahrzeugmale zulässig.

Es dürfen nur Firmen mit dem, in dem Baugebiet angesiedelt sind

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz des Oberflächengewässers und zur Begrenzung des Abflusses ist der Abflussbeiwert Ψm der jeweiligen Parzelle auf 0,8 begrenzt.

Die Parzelle 2 kann aus totographischen Gründen nicht in das Regenrückhaltebecken einleiten. Und hat daher selbst für eine Begrenzung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers zu sorgen. Für die Parzelle 2 gilt ein max. Abfluss des Niederschlagswassers von 10 l/s.

Verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht eingeleitet werden und ist mit geeigneten Maßnahmen zu reinigen oder z. B. durch Überdachungen vom unverschmutzten Niederschlagswasser fernzuhalten

3.8 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Hochwasser oder Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

4. Schallschutz

4.1 Zulässige Schallemissionen
Durch eines bestehenden Betriebs in unmittelbarer Nähe der maßgeblichen Immissionsorte sowie durch das Gewerbe- und Industriegebiet Egelsee neu kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm teilweise besteht. Diese wurde auf Basis der Festsetzungen im Bebauungplan „Gewerbe- und Industriegebiet Egelsee neu" sowie teilweise mit einer Reduktion der Planwerte gem. TA Lärm 2017 berücksichtigt.

4.2 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungplan „Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee", deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Lärmkontingente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m², ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingente für Teilgebiete 1 und 2		
	Tag	Nacht		Tag	Nacht	
TF 1 GE	56	39	A	0	0	
TF 2 GE	59	41	B	0	12	
TF 3 GE	61	43	C	0	10	
TF 4 GE	61	57	D	0	12	
TF 5 GE(mB)	60	41				

Das Zusatzkontingent der Sektoren B bis D in der Nacht für Teilfläche 4 wird auf 3 dB(A) festgesetzt.

Sektor	Anfang	Ende
	Winkel in Altgrad	
A	57,2	161,8
B	161,8	232,4
C	232,4	326,5
D	326,5	57,2

Referenzpunkt Gauß-Krüger-Koordinatensystem	X	Y
Koordinaten	4490441,85	5401050,44

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Volkreis = 360°; Norden = 0°/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang 2 der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Gerätezuchtkontingentierung im Bebauungplan „Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee" nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

4.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis geführt werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

4.4 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind in der Gebietsnutzung Gewerbegebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gewerbliche Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet haben entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit an den der A93 zugewandten Fassadenseiten folgende Gesamtschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 aufzuweisen:

Raumarten	$R'_{w,ges}$
Büroräume und Ähnliches	35 dB

4.5 Nutzungen im geplanten Mischgebiet haben entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit an den der A93 zugewandten Fassadenseiten folgende Gesamtschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 aufzuweisen:

Raumarten	$R'_{w,ges}$
Aufenthaltsräume in Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	40 dB
Büroräume und Ähnliches	35 dB

4.6 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Bauanträgen das erforderliche resultierende Gesamt-Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile nachzuweisen.

5. Gründnerische Festsetzungen

5.1 Öffentliche Grünflächen/ interne Ausgleichsflächen

Öffentliche Grünflächen (Regenrückhaltebecken)

Mindestens 50% dieser nicht von baulichen Anlagen oder Anlagen der Wasserwirtschaft belegten Flächen sind mit Gehölzen gem. der Auswahlliste für Heister und Sträucher unter Punkt 5.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die in der nachfolgenden Auswahlliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände etc. sind einzuhalten. Restliche Fläche (50 %) ist als extensive Wiesenfläche mit gebietseigenem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Ruderalflächen bis 25% der Gesamtfläche sind zugelassen.
Gewässer sind naturnah zu entwickeln.
Es ist detaillierter Gründrondungsplan ist begleitend zur wasserrechtlichen Planung zu fertigen und vorzulegen.
Die Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Erschließungsende herzustellen.
Ausnahme: Öffentliche Grünflächen in Wendehammer-Ausbildung als Wiesenfläche mit Baumpflanzung gem. gesonderter Festsetzung.

Ausbildung eines Gewässerrandstreifens am Egliseegraben

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Auffüllungen oder Abgrabungen untersagt.
Einzäunungen sind nicht zulässig (Ausnahme: temporäre Wildschutzzäune der Bepflanzung)
Zur Bepflanzung gelten die vorgenannten Festsetzungen der Hauptfläche.
Nicht bepflanzte Bereiche sind der Sukzession zu überlassen.
Ein detaillierter Gründrondungsplan ist begleitend zur wasserrechtlichen Planung zu fertigen und vorzulegen.

Baumpflanzung in öffentlichen Flächen

Artenauswahl gem. nachfolgender Auswahlliste Bäume (nur eine einheitliche Baumart mit Bäumen I. Wuchsordnung). Mindestpflanzqualität: 3xv,mB,StU 18-20

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gewässerbegleitgehölz am Egeleesgraben als flächengleichen Kompensation für Überbauung gleicher Struktur in der Überfahrt zum Baugebiet über den Egeleesgraben (Ersatz gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG), s. auch Plantel 'Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung'.
Ein detaillierter Gründrondungsplan ist begleitend zur wasserrechtlichen Planung zu fertigen und vorzulegen.

5.2 Private Grünflächen

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist zur Herstellung von Lagerflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen, Feuerwehrflächen und Flächen für Technische Anlagen unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs 1 i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
Die Pflanzverwendung anhand der nachfolgenden Artenauswahllisten wird empfohlen.
Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe) und naturferne buntlaubige Gehölze.

- Allgemeine Flächenbezogene Pflanzverpflichtungen in Grundstücksflächen
Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der nachfolgenden Artenauswahlliste für Bäume I. und II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Artenauswahl und weitere Anforderungen gem. der nachfolgenden Auswahlliste für Bäume I. und II. Wuchsordnung.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv,mB, StU 18-20

seitliche Grundstückseingrünung auf Privatgrund,
Breite entsprechend Planeintrag 3m, 5m und 6 m breit.

Arten siehe Auswahlliste Gehölzpflanzung
Pflanzung mindestens 2-reihig, Pflanzabstand maximal 1,5 m.
Gehölzpflanzung auf mind. 75% der jeweiligen Fläche.
Max. Geländeneigung der Flächen: 1:2

Private Grünflächen mit festgesetzten Baumpflanzung entlang von Erschließungsstraßen sind als Wiesenflächen auszubilden.

Auswahlliste Baumpflanzung:

1. Wuchsordnung:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn*
Betula pendula - Sand-Birke
Populus tremula - Zitter-Pappel
Quercus robur - Stiel-Eiche*
Tilia cordata - Winter-Linde*
Tilia tomentosa - Silber-Linde*
* = Straßenbäume

2. Wuchsordnung
Acer campestre - Feld- Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Obstbäume (mindestens Halbstamm)
Prunus avium - Vogel- Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Auswahlliste Gehölzpflanzung (Heister und Sträucher):

Acer campestre - Feldahorn *
Acer platanoides - Spitzahorn *
Betula pendula - Sand-Birke *
Carpinus betulus - Hainbuche *
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior - gem. Esche *
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Prunus avium - Vogelkirsche *
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa rubiginosa -Wein-Rose
Sambucus nigra - Holunder
Sorbus aucuparia - Vogelbeere *
Viburnum opulus - Gem. Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten: für Strauchformige: 2x verpfl. 100 – 150, 1 Stk/1,5 qm
Für Baumformen: 2x verpfl. Std 12 - 14
Anteil baumförmiger im Pflanzverband mindestens 15%

Die Nachweise sind im Zuge der einzelnen Bauverfahren zu erbringen.

Ausbildung eines Gewässerrandstreifens am Egliseegraben

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Auffüllungen oder Abgrabungen untersagt.
Einzäunungen sind nur an der baugebietsseitigen Kante zulässig (Ausnahme: temporäre Wildschutzzäune der Bepflanzung)
Zur Bepflanzung gelten die vorgenannten Festsetzungen der Hauptfläche.
Zusätzlich sind Hochstaudenbereiche anzusetzen.
Nicht bepflanzte Bereiche sind der Sukzession zu überlassen.
Im Fließgewässerquerschnitt (s. Pkt. 5.3) sind die Maßnahmen detailliert darzustellen.

Baumpflanzung in privaten Flächen

Artenauswahl gem. nachfolgender Auswahlliste Bäume (nur eine einheitliche Baumart mit Bäumen I. Wuchsordnung). Mindestpflanzqualität: 3xv,mB,StU 18-20

Bei weiterer Grundstücksunterteilung von bisher gebildeten einheitlichen Baufeldern (über 4.000 m² Größe (innerhalb der gebildeten Baugrenzen) - Festsetzung ohne räumliche Festsetzungskarte:
Anlage und Umsetzung von durchgrünenden Pflanzstreifen (beiderseitig, mindestens jeweils 2 m Breite) an diesen zusätzlich gebildeten Grundstücksgrenzen.
Baume und Heister/Sträucher gem. Artenauswahlliste.
In diesen Streifen: Gehölzpflanzung auf mindestens 75% der jeweiligen Fläche, Baumartenl mindestens 10% der Gehölzanzahl

Verbesserung der Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft
Zur besseren Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die Einfriedungen der Grundstücke an den Außengrenzen des Baugebietes zur Offenflur hin grün zu bepflanzen (heimische standortgerechte Grünsträucher) an die baugebietsseitigen Innenseiten der privaten Grünflächen zurückzusetzen.

Begrünung von Stellplatzflächen
Über die flächengebundenen Begrünungsfestsetzungen hinaus ist ab 5 LKW-Stellplätzen (Stellplatzlänge über 6 m) oder 10 PKW-Stellplätzen (Länge der Stellplätze bis 6 m) im räumlichen Zusammenhang mit der entsprechenden Stellfläche oder zur Untergliederung dieser 1 Grünbaum der Arten/ten mit der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Regenrückhaltebecken:
Für den Bereich des Regenrückhaltebeckens ist zum wasserrechtlichen Genehmigungsantrag oder getrennt von diesem ein qualifizierter Begrünungsplan (Freiflächengestaltungsplan) zu fertigen und vorzulegen, der den Bereich bis zur Außengrenze des Baugebietes Richtung Egliseegraben darstellt.

Schutz von Wohnbebauung vor den Auswirkungen des Hopfenaaubaus
Im Teilgebiet 3, Mischgebiet ist für Wohngebäude zu bestehenden Hopfengärten ein Mindestabstand von 50 m einzuhalten.
Dieser Abstand kann bis max. 25m unterschritten werden, wenn als Ersatzmaßnahme eine Schutzpflanzung als 10 m breite Hecke zwischen Hopfengärten und Baugrundstücken bis zur Fertigstellung der Gebäude hergestellt wird. Empfohlene Arten siehe Liste Gehölzpflanzung.

5.3 Allgemeine gründnerische Festsetzungen:
Für alle Pflanzungen gilt:

Pflanzung und dauerhafte vegetationsentsprechende Pflege gem. DIN 18916 und DIN 18919.
Pflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Bezug bzw. Inbetriebnahme fertigzustellen.
Pflanzausfälle sind in der nächstfolgenden Vegetationsperiode qualitativ und quantitativ gleichwertig zu ersetzen.

Bei Pflanzungen ist gebietseigenes, autochthones Pflanzgut zu verwenden und nachzuweisen.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Plangebietsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewährren.

Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe) und naturferne buntlaubige Gehölze.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Der Egeleesbach mit Umfeld ist während der Bauarbeiten durch einen ortsfesten Schutzzaun (H= mind. 2m) zu schützen.
Die ökologische Durchgängigkeit des Egeleesbaches ist während der Bauarbeiten durchgehend sicherzustellen.

Für die Entfernung der gewässerbegleitenden Strukturen am Egeleesbach für den Bereich Brückenbau (Schutz gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG) ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

5.4 Festsetzung ökologischer Ausgleichsflächen

Die in der Planzeichnung und in der Planzeichnung 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' mit ihren Entwicklungszielen dargestellten ökologischen Ausgleichsflächen werden festgesetzt.
Die Planzeichnung 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist Bestandteil des normativen Teils des Bebauungsplanes.

b) Textliche Hinweise

1. Baugrundverhältnisse

Für das Planungsgebiet wurden durch die IFB Eigenschenk GmbH Baugrunderkundungen durchgeführt. Diese enthalten allgemeine Hinweise und Bauvorgaben und liegen in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Sie ersetzen nicht die, für das jeweilige Bau- vorhaben eigenverantwortlich zu treffenden Bodenuntersuchungen und den daraus abzuleitenden Schlüsse und Maßnahmen.

2. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutzten Niederschlagswasser erfolgt als Trennkanalisation. Hierzu sind die beiliegige Flächen auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Baugrenzen möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und des vorhandenen Bodenvorhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt sind:
- o Wasserdurchlässige Beläge, z.B. Rasen-Fugen-Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Split)
- o Zisternen für Bewässerung der Grünflächen

Zur Niederschlagswasserversickerung errichtet die Marktgemeinde für die Straßenfläche und die Parzellen 1, 3, 4 und 5 ein Regenrückhaltebecken.
Für die Parzelle 2 verpflichtet die Gemeinde die Bauwerber im Zuge des Grunderwerbs vertraglich zur Herstellung von Rückhaltanlagen bzw. Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreileitungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Kelheim zu stellen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.
Wild abfließendes Wasser darf nicht von Nachbi Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Zum Schutz gegen örtliche Starkregenschäge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Aufgrund der Nähe zum Fließgewässer "Egelsee" ist zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen.

Die nördlichen Parzellen liegen nahe am tallefisten Bereich, in dem bei Hochwasser / Starkregenereignissen mit hohen Abflü