



I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauVO

Gewerbegebiet nach § 8 Abs.(1) + (2) + (3) BauVO

2. Bauweise, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauVO

Baugrenze
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4. Wasserflächen, flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB

Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses = Regenrückhaltebecken

5. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

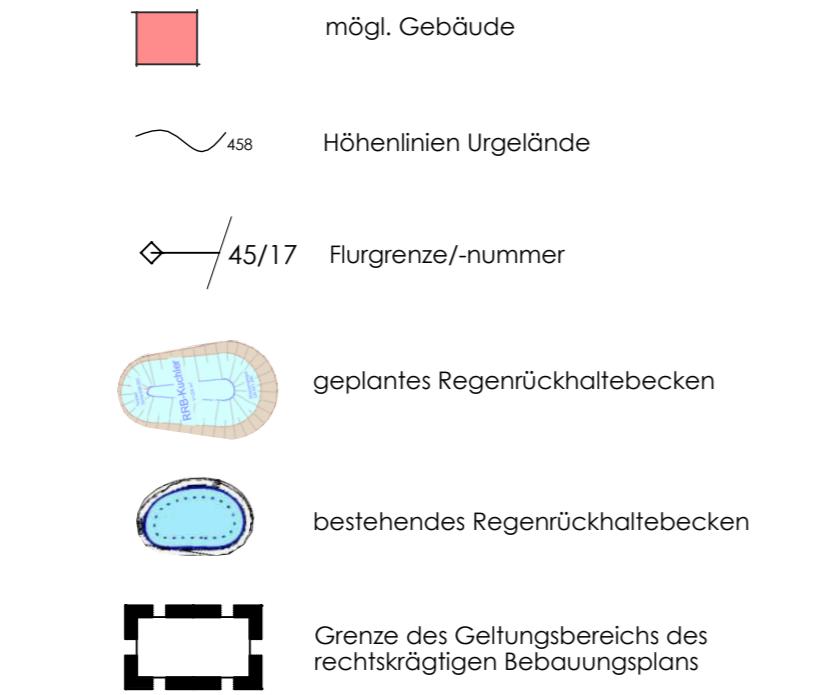
Straßenverkehrsfläche öffentlich

private Grundfläckszufahrt

6. SONSTIGE PLANZEICHEN



II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet §8 BauVO
Ausgeschlossen sind Betriebe, die mehr als 60% der Gesamtgrundstücksfläche als Lagerplätze beanspruchen, sowie reine Lagerplatznutzung, Schrottplätze, Autoverwerter, o.ä.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 = Grundflächenzahl 0,7 als Höchstgrenze
GFZ 2,0 = Geschossflächenzahl 2,0 als Höchstgrenze
a = abweichende Bauweise, Gebäude bis zu einer Länge von 95 m

3. Betriebliche Nutzung/Immissionsschutz

Ein Nachbetrieb ist im Gewerbegebiet nur eingeschränkt möglich. Eine Beurteilung ist vorab im Einzelfall mit dem Technischen Umweltschutz der Bauaufsichtsbehörde durchzuführen.

4. Gebäudegestaltung

Traufhöhe: max. 10 m über geplantem Gelände
Dach: Sattel-, Pult-, und Walmdächer
maximale Dachbreite für Satteldächer 40 m
maximale Dachbreite für Pultdächer 20 m
maximale Gebäudebreite der Walmdachgiebelseiten: 13m

5. Befestigte Flächen

Zufahrten: - Asphaltbeläge (Schwarzdecken)
- sonstige Pflasterbeläge
Zugänge: - Granit- oder Beton-Kleinpflaster naturgrau
keine eingefärbten Pflasterflächen
Lagerflächen / Stellplätze 1. PKW: - Wassertdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schottersteine oder andere wasserdurchlässige Belagsarten
Lagerflächen der nördlichen Randparzellen dürfen nicht zur B11 hin angeordnet werden.

6. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufzuhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von max. 6000 nicht überschreiten.
Hauptscheinwerfer, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.
Alle Leuchten müssen ein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.
Der UV-Anteil ist auf LED - Werte unter 3.000 Kelvin zu beschränken.
Die Lichtpunktthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:
- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m
Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.
Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

7. Höhenlage der Gebäude

Die Gebäude sind in ihrer Höhenlage so in das natürliche Gelände einzumitteln, dass Abgrabungen und Aufschüttung in etwa gleicher Höhe notwendig werden.

Entstehende Böschungen sind deshalb so flach als möglich, möglichst mit einer max. Neigung von 1:3 anzulegen. In besonderen Bedarfssällen können die Böschungen mit einem Böschungsverhältnis 1:1,5 in begrenzten Bereichen möglich.

8. Einfriedungen

Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, geschlossene Elemente müssen außenseitig begründet werden.

Zaunhöhe: max. 2,00 m

Einräumungen direkt an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind nicht zulässig.

Mindestabstand zu den öffentlichen Wegen und Straßen: 1,50 m bei einer Zaunhöhe bis 1,20 m. Höherer Zäune bis max. 2,00 m sind von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen und Straßen mind. 3,00 m abzurücken.

9. Einflüsse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich, dh. es ist von einem hohen Flurwasserstand auszugehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
• Alle Eingangsbereiche und Oberkanäle von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
• Alle möglichen Wassereinleitungswege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
• Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
• Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden. Der natürliche Ablauf wird abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

10. Hinweise zu Glasflächen:

Glasflächen mit mehr als 1 m² Fläche sind mit einem Schutz gegen Scheibenauflug von Vögeln gemäß aktuellem Stand der Technik auszuführen. Stark spiegelnde oder sehr transparente Glasflächen sind grundsätzlich unzulässig.

11. Öffentlicher Pflanzungen

Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind, einschließlich ihrer Einflüsse, auf Privatgrundstücke zu dulden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

Der Pflanzstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist zu einer durchgehenden Hecke zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze (Strauchweiden, Zitterpappeln) sind zu erhalten, entweder durch „auf den Stock setzen“ oder durch Wiedereinpflanzen der Wurzelstücke. In offenen, mehr als 10 m langen Abschnitten sind folgende heimische, Schottelpflanzen, Autoverwerter, o.ä.

20 % Bäume:

Pflanzqualität: Heister, 2 x v., h 150-200

Acer campestre -

Carpinus betulus -

Prunus avium -

Sorbus aucuparia -

Feldahorn

Hainbuche

Vogelkirsche

Vogelbeere

80 % Sträucher:

Pflanzqualität: Strauch v., mindestens 5 Triebe, h 100-125

Cornus sanguinea -

Corylus avellana -

Crataegus laevigata -

Euonymus europaeus -

Lonicera xylosteum -

Rosa canina -

Sambucus nigra -

Viburnum lantana -

Hartfiegel

Hasel

Weißdorn

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Heckenrose

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

Ausfälle in der Anwuchsphase sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Pflegemaßnahme (Rückschnitt durch „auf den Stock setzen“) ist erstmal nach 10 Jahren im gesetzlich zulässigen Zeitraum 1.10. bis 28.02.

Die Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze zu Gewerbebetrieben, Straßen oder Wegen sind als Kräuter-Gehölzräume zu entwickeln.

Das vorhandene Substrat - Rohboden bzw. Schotter - ist zu belassen. Die Lagerung von Holz, Wurzelstücken und Steinen (Naturmaterial) ist zulässig.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt folgendermaßen:

1. Oberflächenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem Baugrundstück versickert werden. Nicht sickertfähiges Oberflächenwasser ist in einem Regenrückhaltebecken innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten.

2. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal abzuleiten und an die Kanalisation der Gemeinde anzuschließen.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

1. Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:

2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:

4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGGB verwiesen.

Zu Bodendenkmälern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DschG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde,

3. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulegen (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

4. Aushubarbeiten / Altlasten

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvolle Flächen, wie Feuchtwiesen, trocken- und Magerrasen, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind noch aktueller Kenninstand und keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlasten hindeuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5. Starkregenereignisse / Überschwemmungen

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich, dh. es ist von einem hohen Flurwasserstand auszugehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

• Alle Eingangsbereiche und Oberkanäle von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

• Alle möglichen Wassereinleitungswege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.

• Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

• Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden. Der natürliche Ablauf wird abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

6. Hinweise zu Glasflächen:

Glasflächen mit mehr als 1 m² Fläche sind mit einem Schutz gegen Scheibenau