BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "WINDSTALL II"

LANDKREIS REGENSBURG

E TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Örtliche Bauvorschriften
Die örtlichen Bauvorschriften sind in allen Punkten, die durch diesen Bebauungsplan nicht geregelt sind, einzuhalten.

2. Erschließung
Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche beinhaltet neben den Fahrbahnen auch Seitenflächen oder innerhalb liegendes Verkehrsgrün. Die genaue Einteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

3. Altlasten und Bodenschutz, Auffüllungen
Altlasten
Laut Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt Regensburg sowie Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Aufschüttungen und Verfüllungen
Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.
Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z. B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Vorsorgender Bodenschutz
Auf die jeweiligen Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz wird hingewiesen.

4. Außenbeleuchtung
Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

5. Bauanträge
In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6. Brandschutz
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Bauens zu errichten und müssen ganzjährlich für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

In Bezug auf Photovoltaikanlagen auf Dächern wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren sondern in der Mitte einen freien Zugang zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08 2000 das Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden.
Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.

7. Denkmalschutz
Entsprechend BayernAtlas liegen innerhalb der Planungsfläche keine Boden- oder Baudenkmäler vor.
Sollten dennoch Auffälligkeiten oder ev. zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

8. Wasserhaushalt
Aufgrund der Bodenverhältnisse sind dem Baugrundgutachten zufolge Versickerungen von gesammeltem Niederschlagswasser nur schwer bis nicht möglich. Eine Fachplanung für die konkrete Umsetzung der Niederschlagswasserentsorgung sollte rechtzeitig erfolgen.

Auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bezüglich Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Beratzhausen sind einzuhalten.

Die Nutzung von Regenwasserspeichern für Hauswasser (z. B. Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung) wird mit Blick auf den Klimawandel dringend empfohlen. Hierbei ist die Trinkwasserversorgung einzuhalten. Die Vorgaben wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Schilder "Kein Trinkwasser" an Zapfhahnen die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Da die Straßenverkehrsfläche die Anwendbarkeit der NWFreiV überschreitet, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtung zur Ableitung von Dräwasser (Dränanlagen) dürfen nicht an das öffentliche Netz angeschlossen werden und sind im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

9. Schutz vorhandener Grünstrukturen
Die an das Baugebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

Sollten Gehölzrodungen stattfinden, so haben diese ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zu erfolgen. Bei Hecken, Feldgehölzen oder -gebüschen gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG sind Rodung, Abschneiden, Fällung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen verboten. Auf Antrag kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, sofern ein Ausgleich geschaffen werden kann (Art. 16 Abs. 2 i. V. m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG).

Die gesetzlichen Vorgaben aus § 39 BNatSchG, allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind zu berücksichtigen.

Folgendes Regelwerk wird den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:
DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

10. Landwirtschaft
Es ist mit folgenden, zeitweiligen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Beeinträchtigungen zu rechnen, die zu dulden sind:
- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung, sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

11. Solaranlagen
Es wird auf den Artikel 44 a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hingewiesen, der die Pflicht anordnet, auf bestimmten Gebäuden Photovoltaikanlagen zu installieren. In Absatz 2 des Artikels 44a werden konkret die Eigentümer von Nichtwohngebäuden erwähnt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die Änderung für den Teilbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Geißweg" werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie alle Hinweise des Ausgangsbebauungsplans "Gewerbegebiet am Geißweg" (in Kraft getreten am 30.04.1993) für die Änderungsfläche aufgehoben und durch die Regelungen des Bebauungsplans "Windstall II" ersetzt.

1. Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Grünordnung

Die Planzeichnung in der Fassung vom xxxxx ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Windstall II " ist in der Planzeichnung in der Fassung vom xxx festgesetzt.

3. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

(1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

- Gewerbegebiete § 8 BauGB
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen als Schutzflächen
- Ausgleichsflächen

(2) Zulässig sind Nutzungen gem. § 8 BauNVO:
Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter (3) genannten Betriebe, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise zulässig sind:
Handelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungsmittel, Genussmittel und nahversorgungsrelevante Getränke
Drogerie, Pharmazie, Parfümerie und nahversorgungsrelevante Kosmetik
Haushaltswaren des täglichen Bedarfs
Schnittblumen
Papier, Schreibwaren und Bürobedarf
Bücher und Zeitschriften

(4) Nicht zulässig sind:
Vergnügungsstätten, Autohöfe, Tankstellen außer Stromtankstellen, Wohnungen auch nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-19 BauNVO)

(1) Es ist die in der Planzeichnung (Teil A und B) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß zulässig, sofern die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt.

(2) Es sind die in der Planzeichnung (Teil A, B und F) festgesetzten Firsthöhen bzw. Wandhöhen (§16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) als Höchstmaß zulässig, jeweils gemessen ab der Oberkante der Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (ROK EG). Technische Aufbauten von untergeordneter Bedeutung, z. B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge oder auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die über die max. zulässige Höhe hinausragen, sind zulässig.

geneigte Dächer: Wandhöhe an der Traufe maximal 10,50 m,
Firsthöhe maximal 13,00 m.
Flachdächer: Ok Attika maximal 12,50 m.

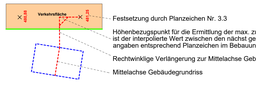
(3) Es wird eine max. zulässige Oberkante der Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (ROK EG max.) festgesetzt. Für Parzelle 7 gilt: Befindet sich der Baukörper vollständig innerhalb der nördlichen Teilfläche gelten die Höhenfestsetzungen gemäß *7 (Nord)*. Sobald der geplante Baukörper die in der Planzeichnung dargestellte *Abgrenzung Parzelle 7 (Nord) und 7 (Süd)* in Richtung Süden überschreitet gelten die Festsetzungen gemäß *7 (Süd)*.
Die ROK EG max. wird wie folgt ermittelt:

Parzellen 1, 4 und 7 (Nord):
Höhe ROK EG max. 1,0 m über dem Bezugspunkt.

Für die Parzellen 2, 3, 5, 6 und 7 (Süd) wird die zulässige ROK EG max. je nach Abstand des Hauptgebäudes vom Fahrbahnrand festgesetzt. Siehe *G Messmethode / Geländeschnitt Nord-Süd*.
Maßgebend ist der Abstand der zur Fahrbahn ausgerichteten Fassadenseite wie folgt:

Abstand:	< 25 m	25 - 50 m	>50 m
Parzelle 2 und 3 ROK EGmax :	+ 1,00 m	+ 2,00 m	+ 2,50 m
Parzelle 5, 6, 7 (Süd) ROK EGmax:	+ 0,30 m	- 2,00 m	- 4,00 m

Der Höhenbezugspunkt wird für die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, und 7 Nord, wie nachfolgend dargestellt, ermittelt:



Für die Parzelle 7 (Süd) wird der Höhenbezugspunkt auf 497,05 m ü. NHN festgesetzt.

5. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Garagen sind, bis max. 20 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,75 m zulässig. (Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die größer als 75 m³ sind, genehmigungspflichtig sind.) Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des hergestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Unterkante der Dachhaut. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Stellplätze zulässig.
Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Punkt Nr. 5 der Festsetzungen durch Planzeichen) sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind lediglich zur Bestandserhaltung zulässig.

7. Abstandsflächen

(1) Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der abstandsrelevanten Wandhöhe gilt abweichend von der BayBO die geplante Geländeoberkante. Darüber hinaus gelten die Regelungen zu Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

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

(1) Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

(2) Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (internen Erschließungsstraße) ist in der Planzeichnung, (Teil A und B) festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung erforderliche Abweichungen von +/- 10 cm sind zulässig.

(3) Straßenbegleitende Seitenstreifen sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelungen des Wasserabflusses

(1) Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

(2) Das Durchstoßen der Deckschichten über dem Karstgestein ist nicht erlaubt.

(3) Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßenabläufe und einen Niederschlagswasserkanal in die Regenrückhalteeinrichtung innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

(4) Auf jedem Grundstück ist jeweils ein Anschluss für Schmutz- und Niederschlagswasser zu erstellen, der an die Entwässerungsleitungen anzuschließen ist.

(5) Je Parzelle ist eine Rückhaltevorkehrung mit einem Retentionsvolumen von mindestens 6 m³ vorzusehen. Bei Überschreitung der versiegelten Fläche von insgesamt 2.000 m² muss das Retentionsvolumen um mindestens 3 m³ pro angefanger 1.000 m² versiegelter Fläche vergrößert werden. Das rückgehaltene Niederschlagswasser darf mit einem Drosselabfluss von bis zu 0,3 l/s über den DN 150 Grundstücksanschluss Regenwasserkanal abgeleitet werden. Als Notüberlauf dient oberhalb der DN 150 Grundstücksanschluss.
Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.

(6) Die in den Flutgraben ablaufende Wassermenge des Baugebiets ist durch Einbau eines Regenrückhaltebeckens mit Drosseleinrichtung zu begrenzen. Die zulässige Einleitmenge für das Baugebiet in den Flutgraben beträgt 30 l/s.

(7) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

10. Öffentliche Grünfläche

(1) Die öffentliche Grünfläche ist außerhalb von Wegen mit einer autochthonen, kräuterreichen Ansaatmischung zu begrünen, 1-2 mal im Jahr zu mähen (jeweils nicht vor Ende Juni) und entsprechend Pflanzanstellung zu bepflanzen.

(2) Die Pflanzung und dauerhafte vegetationsentsprechende Pflege haben gem. DIN 18916 und DIN 18919 zu erfolgen.

(3) Pflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Bezug bzw. Inbetriebnahme fertigzustellen.

(4) Für die Baumpflanzungen sind die in der Artenliste 1 und 2 enthaltenen Baumarten zu verwenden. Für Heckenpflanzungen ist die Artenauswahl aus der Artenliste 3 (Punkt 20 Artenlisten) zu verwenden.

11. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

(1) Die örtlichen Bauvorschriften in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung sind zu beachten.

(2) Für Garagenbauten und überdachte Stellplätze wird ein begrüntes Flachdach festgesetzt.

(3) Die maximal zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports beträgt 3,50. Diese wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der Oberkante der Rohfußbodendecke (ROK) zur Außenwand bis zum obersten Punkt der Attika.

(4) Nicht überdachte Stellplätze Zufahrten und Wege sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten (Rasenfuge, Schotterrasen oder offenporige Pflastersteine) oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen oder auf Nachbargrundstücke erfolgen.

(5) Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe gilt die geplante Geländeoberfläche. Darüber hinaus gelten die Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

12. Baugestaltung

(1) Dachformen:

Geneigte Dächer:
Zulässige Dachformen sind Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach und Sheddach.
Dachneigung mindestens 9°, höchstens 28°.

Flachdächer:
Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht für die Nutzung solarer Strahlungsenergie verwendet werden. Substratschicht mindestens 8 cm Dicke. Begrünung mindestens mit Gräsern und Wildkräutern. Dachneigung 0°- 5°.

Dachgauben und Dachreiter sind unzulässig.

(2) Metalldächer dürfen zum Schutz des Wasserhaushalts nur als beschichtete Metalldächer angewendet werden.

(3) Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände:
Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser sind Öffnungen der Fassade im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellertichtschächte und Eingänge wasserdicht auszubilden oder durch 15 cm hohe Vorbauten/Anhebung so zu schützen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.

(4) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden ausdrücklich gewünscht. Die Anlagen sind planparallel auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Der Art. 44a BayBO Solaranlagen ist zu beachten.

13. Werbeanlagen

(1) Das Anbringen von Werbeanlagen ist zulässig, außer auf Dächern. Werbeanlagen sind ab einer Größe von 2 m² genehmigungspflichtig. Größe und Art der Werbeanlage sind in den Bauanträgen nachzuweisen.

(2) Leuchtreklamen sind unzulässig.

(3) Fremd-Werbeanlagen (außerhalb der Stätte der bewerbenen Leistung) sind unzulässig.

14. Abgrabungen und Auffüllungen, Stützmauern

(1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis auf +/- 4 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstutzsicherungen sind zu beachten. Böschungen sind mit Neigungen nicht steiler als 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.

(2) Stützmauern sind auf 2 m Höhe zu begrenzen.

15. Private Grünflächen

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten, Stellplätzen und Zuglängen sowie Terrassen zulässig. Die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 BauNVO) ist für das gesamte Grundstück einzuhalten.

(2) Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände mindestens ein Laubbaum, der mindestens der 2. Wuchsordnung der Artenliste 2 entspricht, zu pflanzen.

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume entlang der Erschließungsstraße sind in einem Abstand der Gehölze zueinander von 10 - 15 m zu pflanzen.

(4) Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden. (Maßgebend ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung)

(5) Die Gehölzpflanzungen und Einsaaten sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. gießen, mulchen).

(6) Für die Begrünung der privaten Flächen sind die Baumarten der Artenliste 1 und 2 (siehe Punkt 20 Artenlisten) zu verwenden. Für die Heckenpflanzungen ist eine Artenauswahl aus den Artenlisten 3 (Punkt 20 Artenlisten) zu wählen. Ein Zierschnitt von Hecken ist bei Anpflanzungen, die in die freie Landschaft wirken, also an den Rändern des Gewerbegebiets in Richtung Süden und Osten nicht zulässig. Geschnittene Hecken sind nur innerhalb oder zwischen den Parzellen zulässig.

(7) Zur freien Landschaft hin (Osten und Süden des Gewerbegebietes) sind Zaunsockel unzulässig.

16. Bodenschutz

(1) Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft, § 202 BauGB Schutz des Mutterbodens).

(2) Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

(3) Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten.

17. Sonstiges

(1) Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Geländeveränderungen sind zu dulden.

(2) Zur Vermeidung von Streulicht auf die im Norden und Osten verbleibenden Gehölzbestände ist auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle und auch des Gewerbegebietes zu verzichten bzw. die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Maß zu beschränken. Die Gehölzbestände müssen als lichtgeschützte Jagdreviere und Flugkorridore für Fledermäuse verbleiben. Der Lichtkegel der Beleuchtung muss gegebenenfalls seitlich und nach oben abgeschirmt werden. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Insekten haben, z.B. UV-arme, warmweiße LED- oder Natriumniederdampf-Lampen mit gelbem Licht.

18. Artenlisten

Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb (Gebietsregiene Gehölze - LfU Bayern)

(1) Artenliste 1 - Bäume 1. Wuchsordnung
(Mindestpflanzqualität Stammumfang 14-16 cm als Hochstamm)

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss

(2) Artenliste 2 - Bäume 2. Wuchsordnung
(Mindestpflanzqualität Stammumfang 12-14 cm als Hochstamm (außer bei Obstbäumen, da sind auch Halbstämme zulässig)

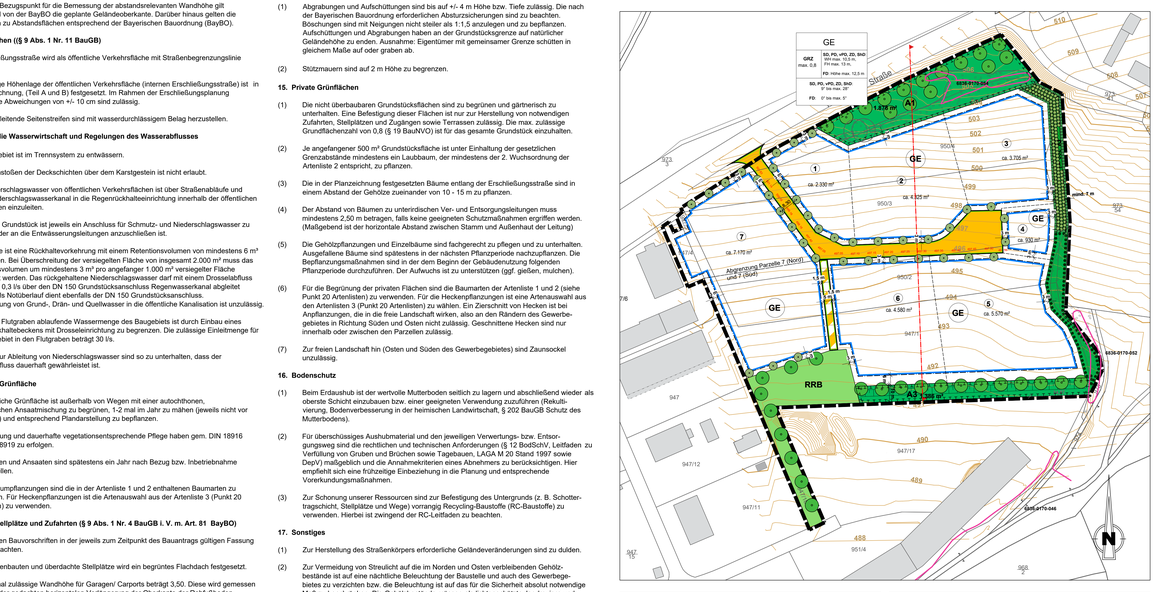
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus in Sorten	Traubenkirsche
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbäume in Arten und Sorten, mindestens als Halbstämme, Stammumfang mindestens 12-14 cm.	

(3) Artenliste 3 - Sträucher und Kleinbäume:
(Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, min. 60 - 100 cm Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare*	Liguster*
Lonicera nigra*	Heckenkirsche
Prunus spinosa agg.	Schlehe
Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn*
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball*

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

A LAGEPLAN M = 1 : 1.000


GE
GRZ max. 0,8
SD, PD, vPD, ZD, SKD
WH max. 10,0 m, FH max. 13 m
FD WH max. 12,5 m
SD, PD, vPD, ZD, SKD
9° bis max. 28°
FD 5° bis max. 7°
Straße
A1
1.878 m²
RRB
GE
ca. 2.330 m²
ca. 4.325 m²
ca. 3.705 m²
ca. 2.170 m²
ca. 4.586 m²
ca. 5.570 m²
ca. 3.350 m²
Abgrenzung Parzelle 7 (Nord) und 7 (Süd)
punkt 1 m
947/11
947/17
947/12
947/13
947/14
947/15
947/16
947/18
947/19
947/20
947/21
947/22
947/23
947/24
947/25
947/26
947/27
947/28
947/29
947/30
947/31
947/32
947/33
947/34
947/35
947/36
947/37
947/38
947/39
947/40
947/41
947/42
947/43
947/44
947/45
947/46
947/47
947/48
947/49
947/50
947/51
947/52
947/53
947/54
947/55
947/56
947/57
947/58
947/59
947/60
947/61
947/62
947/63
947/64
947/65
947/66
947/67
947/68
947/69
947/70
947/71
947/72
947/73
947/74
947/75
947/76
947/77
947/78
947/79
947/80
947/81
947/82
947/83
947/84
947/85
947/86
947/87
947/88
947/89
947/90
947/91
947/92
947/93
947/94
947/95
947/96
947/97
947/98
947/99
947/100
947/101
947/102
947/103
947/104
947/105
947/106
947/107
947/108
947/109
947/110
947/111
947/112
947/113
947/114
947/115
947/116
947/117
947/118
947/119
947/120
947/121
947/122
947/123
947/124
947/125
947/126
947/127
947/128
947/129
947/130
947/131
947/132
947/133
947/134
947/135
947/136
947/137
947/138
947/139
947/140
947/141
947/142
947/143
947/144
947/145
947/146
947/147
947/148
947/149
947/150
947/151
947/152
947/153
947/154
947/155
947/156
947/157
947/158
947/159
947/160
947/161
947/162
947/163
947/164
947/165
947/166
947/167
947/168
947/169
947/170
947/171
947/172
947/173
947/174
947/175
947/176
947/177
947/178
947/179
947/180
947/181
947/182
947/183
947/184
947/185
947/186
947/187
947/188
947/189
947/190
947/191
947/192
947/193
947/194
947/195
947/196
947/197
947/198
947/199
947/200
947/201
947/202
947/203
947/204
947/205
947/206
947/207
947/208
947/209
947/210
947/211
947/212
947/213
947/214
947/215
947/216
947/217
947/218
947/219
947/220
947/221
947/222
947/223
947/224
947/225
947/226
947/227
947/228
947/229
947/230
947/231
947/232
947/233
947/234
947/235
947/236
947/237
947/238
947/239
947/240
947/241
947/242
947/243
947/244
947/245
947/246
947/247
947/248
947/249
947/250
947/251
947/252
947/253
947/254
947/255
947/256
947/257
947/258
947/259
947/260
947/261
947/262
947/263
947/264
947/265
947/266
947/267
947/268
947/269
947/270
947/271
947/272
947/273
947/274
947/275
947/276
947/277
947/278
947/279
947/280
947/281
947/282
947/283
947/284
947/285
947/286
947/287
947/288
947/289
947/290
947/291
947/292
947/293
947/294
947/295
947/296
947/297
947/298
947/299
947/300
947/301
947/302
947/303
947/304
947/305
947/306
947/307
947/308
947/309
947/310
947/311
947/312
947/313
947/314
947/315
947/316
947/317
947/318
947/319
947/320
947/321
947/322
947/323
947/324
947/325
947/326
947/327
947/328
947/329
947/330
947/331
947/332
947/333
947/334
947/335
947/336
947/337
947/338
947/339
947/340
947/341
947/342
947/343
947/344
947/345
947/346
947/347
947/348
947/349
947/350
947/351
947/352
947/353
947/354
947/355
947/356
947/357
947/358
947/359
947/360
947/361
947/362
947/363
947/364
947/365
947/366
947/367
947/368
947/369
947/370
947/371
947/372
947/373
947/374
947/375
947/376
947/377
947/378
947/379
947/380
947/381
947/382
947/383
947/384
947/385
947/386
947/387
947/388
947/389
947/390
947/391
947/392
947/393
947/394
947/395
947/396
947/397
947/398
947/399
947/400
947/401
947/402
947/403
947/404
947/405
947/406
947/407
947/408
947/409
947/410
947/411
947/412
947/413
947/414
947/415
947/416
947/417
947/418
947/419
947/420
947/421
947/422
947/423
947/424
947/425
947/426
947/427
947/428
947/429
947/430
947/431
947/432
947/433
947/434
947/435
947/436
947/437
947/438
947/439
947/440
947/441
947/442
947/443
947/444
947/445
947/446
947/447
947/448
947/449
947/450
947/451
947/452
947/453
947/454
947/455
947/456
947/457
947/458
947/459
947/460
947/461
947/462
947/463
947/464
947/465
947/466
947/467
947/468
947/469
947/470
947/471
947/472
947/473
947/474
947/475
947/476
947/477
947/478
947/479
947/480
947/481
947/482
947/483
947/484
947/485
947/486
947/487
947/488
947/489
947/490
947/491
947/492
947/493
947/494
947/495
947/496
947/497
947/498
947/499
947/500
947/501
947/502
947/503
947/504
947/505
947/506
947/507
947/508
947/509
947/510
947/511
947/512
947/513
947/514
947/515
947/516
947/517
947/518
947/519
947/520
947/521
947/522
947/523
947/524
947/525
947/526
947/527
947/528
947/529
947/530
947/531
947/532
947/533
947/534
947/535
947/536
947/537
947/538
947/539
947/540
947/541
947/542
947/543
947/544
947/545
947/546
947/547
947/548
947/549
947/550
947/551
947/552
947/553
947/554
947/555
947/556
947/557
947/558
947/559
947/560
947/561
947/562
947/563
947/564
947/565
947/566
947/567
947/568
947/569
947/570
947/571
947/572
947/573
947/574
947/575
947/576
947/577
947/578
947/579
947/580
947/581
947/582
947/583
947/584
947/585
947/586
947/587
947/588
947/589
947/590
947/591
947/592
947/593
947/594
947/595
947/596
947/597
947/598
947/599
947/600
947/601
947/602
947/603
947/604
947/605
947/606
947/607
947/608
947/609
947/610
947/611
947/612
947/613
947/614
947/615
947/616
947/617
947/618
947/619
947/620
947/621
947/622
947/623
947/624
947/625
947/626
947/627
947/628
947/629
947/630
947/631
947/632
947/633
947/634
947/635
947/636
947/637
947/638
947/639
947/640
947/641
947/642
947/643
947/644
947/645
947/646
947/647
947/648
947/649
947/650
947/651
947/652
947/653
947/654
947/655
947/656
947/657
947/658
947/659
947/660
947/661
947/662
947/663
947/664
947/665
947/666
947/667
947/668
947/669
947/670
947/671
947/672
947/673
947/674
947/675
947/676
947/677
947/678
947/679
947/680
947/681
947/682
947/683
947/684
947/685
947/686
947/687
947/688
947/689
947/690
947/691
947/692
947/693
947/694
947/695
947/696
947/697
947/698
947/699
947/700
947/701
947/702
947/703
947/704
947/705
947/706
947/707
947/708
947/709
947/710
947/711
947/712
947/713
947/714
947/715
947/716
947/717
947/718
947/719
947/720
947/721
947/722
947/723
947/724
947