

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

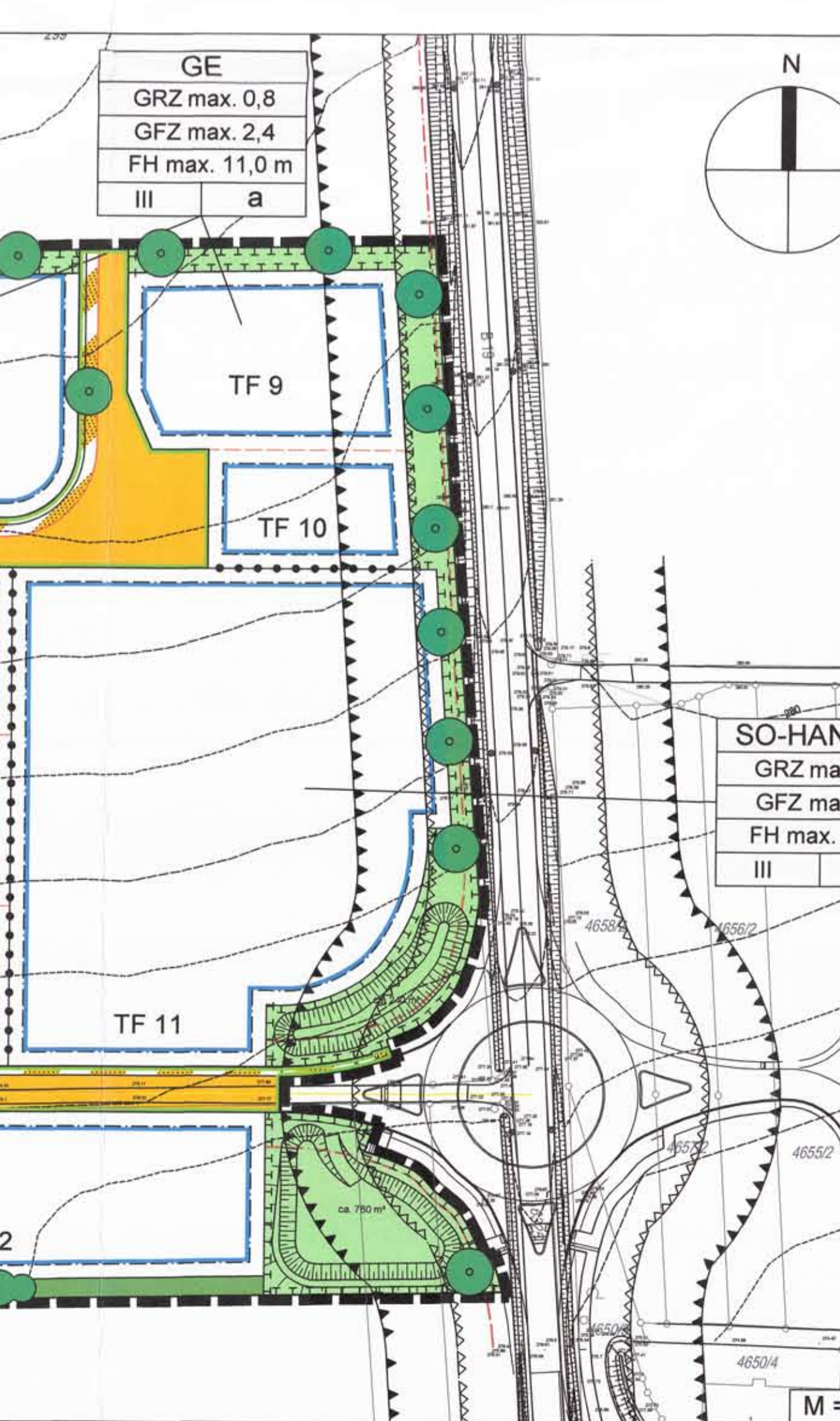
A. Zeichnerische Festsetzungen

- A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)
A.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990
A.1.2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990
A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze.
A.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze.

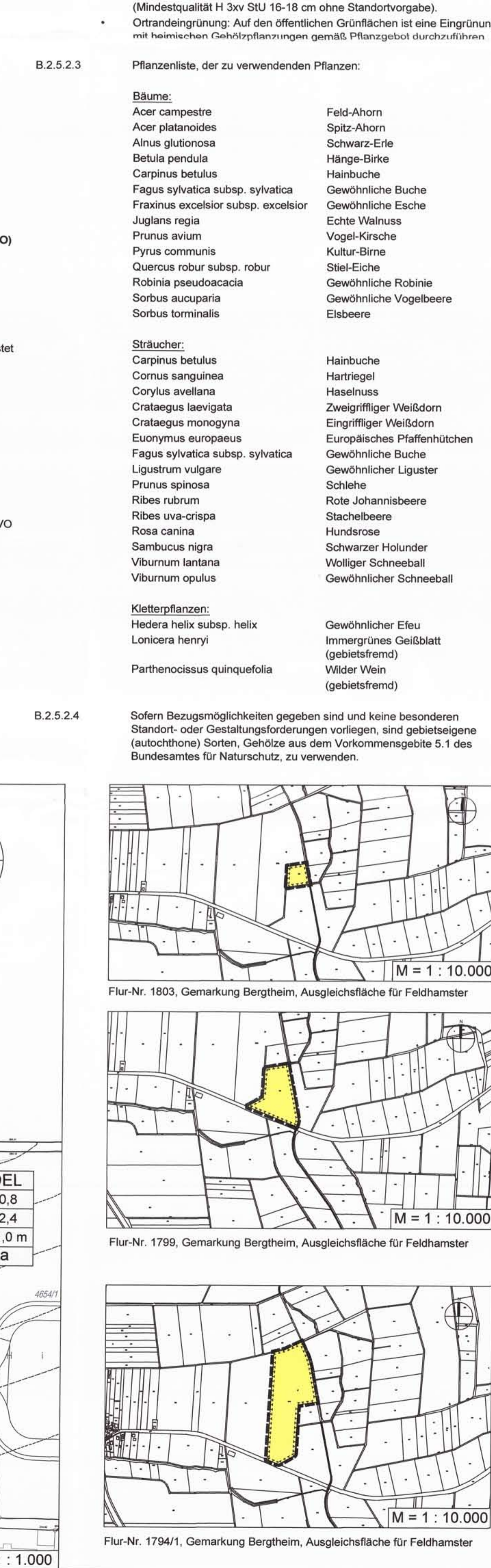
- A.2.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Obergrenze.
A.2.4 Höhe Baulicher Anlagen
A.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
A.3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990
A.3.2 Baugrenze
A.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
A.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
A.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
A.4.3 Straßenbegrenzungslinie
A.5 Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
A.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
A.6.1 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
A.6.2 Elektrizität, hier: Trafostation
A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
A.7.1 Öffentliche Grünfläche
A.7.2 Private Grünfläche
A.7.3 Straßenbaumstandorte mit etwaiger Standortbindung
A.7.4 Anpflanzung von Sträuchern mit etwaiger Standortbindung
A.7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
A.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
A.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
A.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- A.8.3 Umgrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
A.8.4 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen
A.8.5 Einzuhaltender Abstand von 7,50 m zur Bundesstraße B19
A.8.6 Regenrückhaltebecken / Regenklärbecken
A.8.7 Geplante Umgehungsstraße der B 19
B. Textliche Festsetzungen
B.1 Allgemeine Vorschriften
B.1.1 Räumlicher Geltungsbereich
B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
B.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 11 BauNVO)
B.2.1.1 Der in der Planzeichnung mit "GE" bezeichnete Bereich wird nach § 8 BauNVO
B.2.1.2 Der in der Planzeichnung mit "SO" bezeichnete Bereich wird nach § 11 BauNVO
B.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
B.2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die
B.2.2.2 Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO finden Anwendung. Für das
B.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,
B.2.3.1 Es wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise
B.2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO
B.2.3.3 Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten
B.2.4 Sonstige Festsetzungen
B.2.4.1 Oberflächenwasser
B.2.4.2 Kletterpflanzen
B.2.5 Grünordnerische Festsetzungen
B.2.5.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
B.2.5.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
B.2.5.2.1 Private Grünflächen
B.2.5.2.2 Öffentliche Grünflächen
B.2.5.2.3 Pflanzenliste, der zu verwendenden Pflanzen:
B.2.5.3 Baubedingter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
B.2.5.4 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
B.2.5.4.1 Baufeldbeschränkung
B.2.5.4.2 Beseitigung der Vegetation / Vermeidungsmaßnahme Feldvögel
B.2.5.4.3 Baufeldräumung
B.2.5.4.4 Bauliche Vermeidungsmaßnahme
B.2.5.4.5 Vermeidungsmaßnahme Feldhamster
B.2.5.4.6 Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 1794/1, 1799 und 1803 der Gemarkung Bergtheim) zur

- Für die im Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind folgende Nutzungen zulässig:
Für die im Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind folgende Nutzungen zulässig:
- Lebensmittelrorte, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln,
- Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.450 m²
- die dazugehörigen Lager und sonstige Betriebsflächen
Zuzüglich sind außerdem zulässig:
- Gastronomiefächen, Café
- gewerbliche Ergänzungen (z.B. Post etc.), die keinen Einzelhandel darstellen.
Für das Sondergebiet ist eine Verringerung der Abstandsfläche auf 1/2 H zulässig, sofern die Brandschutzanforderungen und die erforderlichen Lichtverhältnisse gewährleistet sind. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche pro Gebäude muss mindestens 3 m betragen.
Es wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (siehe A.3.1) festgesetzt:
Es ist die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m errichtet werden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.
Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist, sofern geologisch möglich, zu versickern. Überschüssiges Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem zuzuführen. Das Oberflächenwasser von versiegelten Verkehrsflächen ist vor der Einleitung in den RW-Kanal auf dem jeweiligen Grundstück zu klären. Der Nachweis der Regenwasserklärung ist mit der Grundstücksentwässerungsplanung im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsstellungsverfahren unaufgefordert zu erbringen (siehe Begründung S.9).



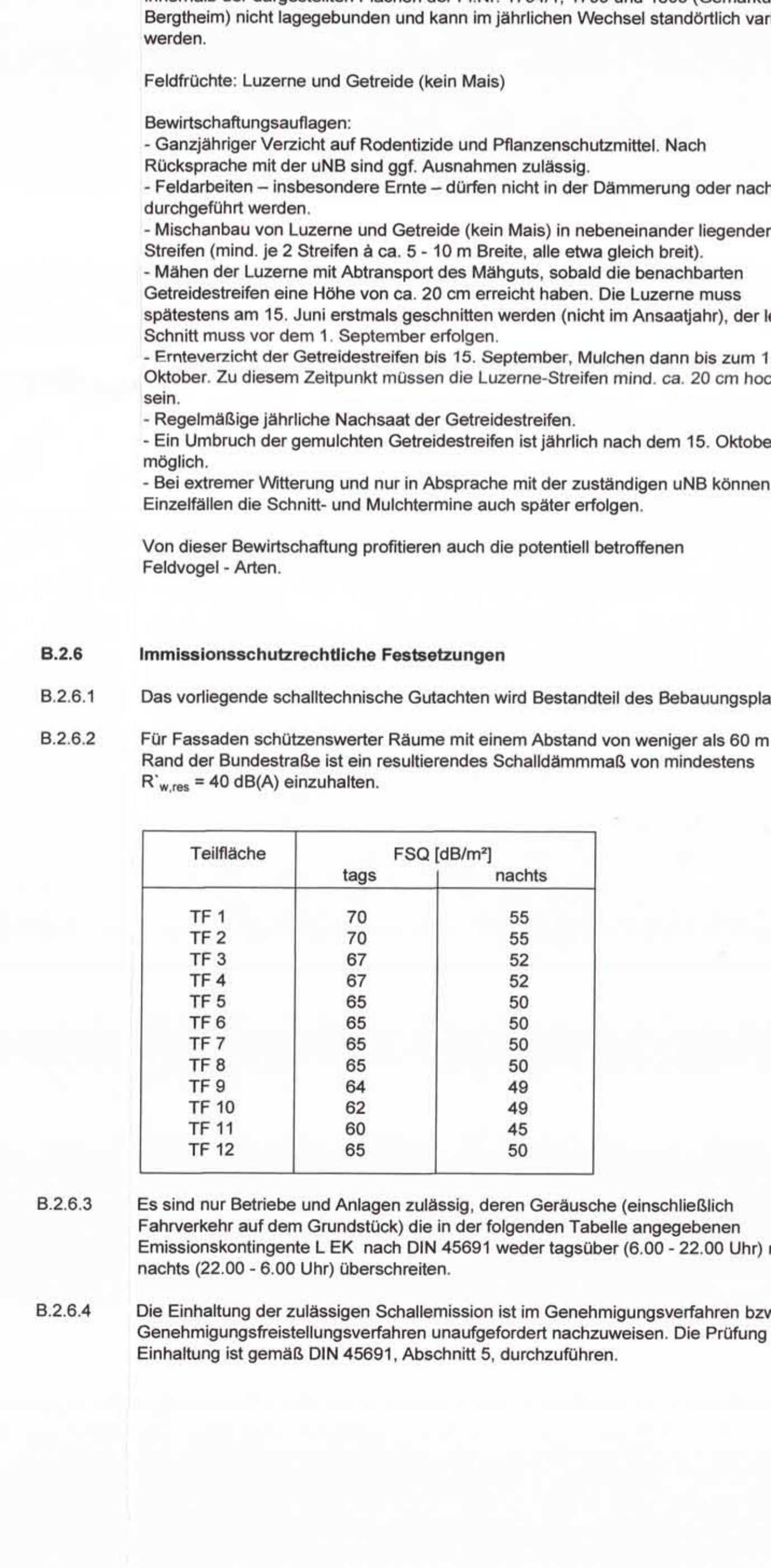
- Sträucher: Hedera helix subsp. helix, Lonicera henryi, Parthenocissus quinquefolia
Kletterpflanzen: Hedera helix subsp. helix, Lonicera henryi, Parthenocissus quinquefolia
Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietsene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiete 5.1 des Bundesamtes für Naturschutz, zu verwenden.



- B.2.6 Immissionschutzrechtliche Festsetzungen
B.2.6.1 Das vorliegende schalltechnische Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
B.2.6.2 Für Fassaden schützenswerter Räume mit einem Abstand von weniger als 60 m zum Rand der Bundesstraße ist ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens R_w,RES = 40 dB(A) einzuhalten.

Table with columns: Teilfläche, tags, FSQ [dBm], nachts. Lists noise reduction values for various plot areas.

- B.2.6.3 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche (einschließlich Fahrzeuglärm auf dem Grundstück) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.
B.2.6.4 Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsstellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung ist gemäß DIN 45691, Abschnitt 5, durchzuführen.



- C. Bauliche und städtebauliche Gestaltung
C.1 Gebäudegestaltung
C.2 Dachgestaltung
C.2.1 Nur Dächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 35° zur Waagerechten sind zulässig.
C.2.2 Die Dacheindeckung von Flachdächern (0° - 20° Dachneigung) ist zu 70% mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszuführen.
C.3 Photovoltaik
C.4 Stellplätze
C.5 Einfriedungen
C.6 Geländeveränderungen

- D. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen
D.1 Die westlichen und nördlichen Randbereiche des Bebauungsplanes grenzen an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an.
D.2 Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage vom Abwasserzweckverband Obere Pleichach in Unterpfeichfeld zugeleitet.
D.3 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutrennen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
D.4 Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser sind nicht in den Schmutzwasserkanal einzuleiten, sondern gesondert, ggf. über Versickerungseinrichtungen in den Regenwasserkanal bzw. das Regenrückhaltesystem abzuleiten.
D.5 In hängigen Bereichen liegende Bauwerköffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breiträumigen Oberflächenwasserantrieb gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,30 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
D.6 Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert bzw. wird im Zuge der Erschließung sichergestellt werden.
D.7 Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentierresten gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
D.8 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückensützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.
D.9 Direkte Zu- und Ausfahrten von den Baugrundstücken auf die B19 sind nicht zulässig.
D.10 Schmutzwasserableitung
D.11 Werbeanlagen
D.12 In den Teilflächen TF 3, TF 4 und TF 12 können aufgrund der landwirtschaftlichen Emissionen keine Dauerarbeitsplätze errichtet werden.

- E. Rechtsgrundlagen
E.1 Baugesetzbuch (BauGB),
E.2 Bauutzungsverordnung (BauNVO 1990),
E.3 Planzeichenverordnung (PlanzV),
E.4 Bayerische Bauordnung (BayBO),
E.5 Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG),
E.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
E.7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
E.8 Denkmalschutzgesetz (DSchG),
E.9 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrVG)
F. Zeichnerische Hinweise
F.1 Flurstücksgrenze (Bestand)
F.2 Flurnummer (Bestand)
F.3 Gebäude (Bestand)
F.4 Höhenlinie gemäß tachymetrischer Geländeaufnahme
F.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
F.6 Nutzungsschablone
F.7 Anbauverbotszone zur Ortsumgehung der B19 von 20 m
F.8 Anbaubeschränkungszone zur Ortsumgehung der B19 von 40 m
F.9 30m-Schutzzone der 110 kV-Leitung



Administrative section containing: G. Verfahrensmerkmale (meeting minutes and decisions), official stamps and signatures, contact information for Ingenieure | Architekten | Stadtplaner, and date: 16.09.2016.