

A. Zeichnerische Festsetzungen
A.1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 7 BauGB

A.4 Private Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11

A.5 Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (darf nicht für die Berechnung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl angesetzt werden).

A.6 Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

O A.7 Offene Bauweise

GRZ = 0,8 A.8 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO 1990 max. 0,8 zulässig

GRZ = 0,4 A.9 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO 1990 max. 0,4 zulässig

GFZ = 0,8 A.10 Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO 1990 max. 0,8 zulässig

BMZ = 5,0 A.11 Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO 1990 maximal 5,0 zulässig

GH max. 10,00 m A.12 Gebäudehöhe maximal 10,00 m zulässig, über OK des natürlichen vorhandenen Geländes gemessen am tiefsten Punkt des Geländes am Gebäude.

A.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO 1990)

A.14 Umgrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)

A.15 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (Anbaubeschränkungszone)

GE

A.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO

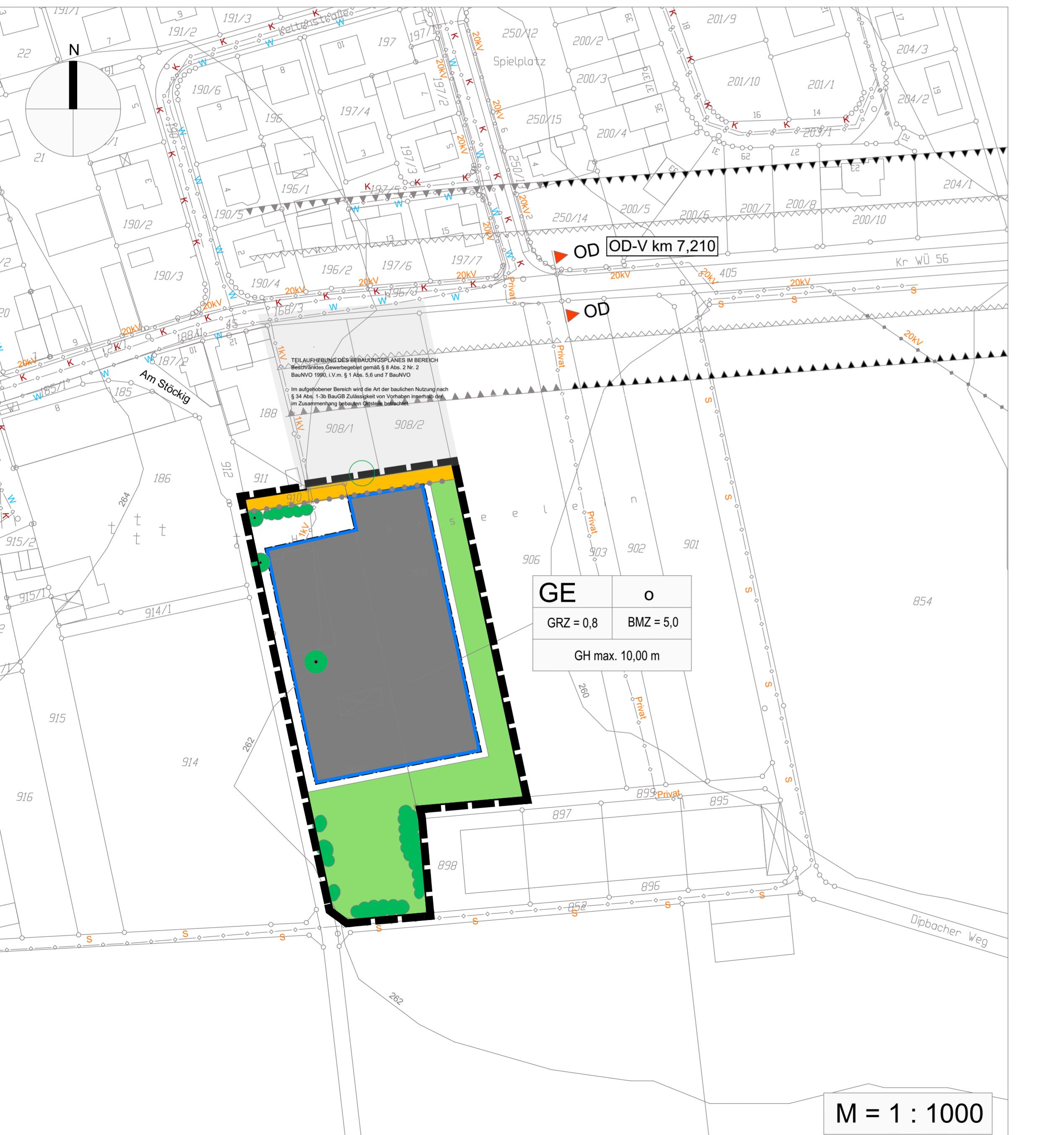
Zulässig sind folgende Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO 1990:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind folgende Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO 1990:
- Tankstellen

- Anlagen für sportliche Zwecke

Alle Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 sind unzulässig.



B. Textliche Festsetzungen

B.1 Dachgestaltung

Dachneigung 0° bis 48°
Farbspektrum Rot, Robraun, Anthrazit.
Zusätzlich sind auch Dachbegruñungen zulässig.
Energienutzung auf Dachflächen:
Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig.

B.2 Gebäudegestaltung

Die Gebäude sind in gedeckten (Erd-) Farben auszuführen oder alternativ mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

B.3 Gebäudehöhe

Es ist eine Gebäudehöhe von maximal 10,00 m zulässig, gemessen über OK des

natürlichen vorhandenen Geländes am tiefsten Punkt des Geländes am Gebäude.

B.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

B.5 Parkplätze

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die erforderlichen Parkplätze für Betriebspersonal, Firmen- und Kundenfahrzeuge sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Die benötigten Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

B.6 Böschungen und Geländeänderungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem natürlich

vorhandenen Gelände zulässig.

Abgräben unter die natürlich vorhandene Geländeoberfläche sind bis zu einer

Tiefe von max. 2,50 m nur im Bereich des GE-b Gebietes zulässig.

Im Bereich des GE-Gebietes ist nur der Abrag des Mutterbodens zulässig.

Böschungen durch Geländeänderungen dürfen nicht steiler als in einem

Neigungsverhältnis von 1:2 angelegt werden.

A.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO 1990)

B.7 Einfriedungen

Die Einfriedung ist mit einer Höhe von max. 2,00 m über OK des natürlich

vorhandenen Geländes zulässig. Die Einfriedungen sind in einem Abstand von

mind. 0,50 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Flurwegen

(Fl.Nr. 899, 852, 912, 906) zu errichten. Einfriedungen sind mit heimischen,

autochthonen Sträuchern einzugrenzen.

A.14 Umgrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)

A.15 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (Anbaubeschränkungszone)

C. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

C.1 Private Grünfläche

C.2 Bestehende und zu erhaltende Bäume*

C.3 Bestehende und zu erhaltende Hecken

*Hinweis: Baumstandorte sind nicht eingemessen.

C.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten Grünflächen sind von baulichen Anlagen (außer Einfriedungen) und von Versiegelung freizuhalten.

C.5.1 Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

• Erhalt Streuobstbäume / Laubbäume

Zu erhaltende Streuobstbäume / Laubbäume (gemäß Plandarstellung)

sind fachgerecht zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

• Erhalt Heckenpflanzung

Die zu erhaltenden Hecken (gemäß Plandarstellung) sind

fachgerecht zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

• Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Es sind je 300 m neu versiegelte Fläche heimische und

standortgerechte Laub- und Obstbaumhochstämme zu pflanzen

(Mindestqualität H. 3xv. 14-16).

• Randerneuerung

Auf der privaten Grünfläche ist eine artenreiche Randerneuerung durch

heimische und standortgerechte Gehölze zu ermöglichen.

Stark wurzelauflauernde Gehölze sind unzulässig.

C.5.2 Weitere grünordnerische Maßnahmen:

• Festsetzungen für Stellplätze:

Die Stellplätze und Wege, die nicht von schweren LKW befahren werden,

sind in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen

(z.B. Rasentragpfaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.a.).

C.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C.7 Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für die dargestellte Teilfläche des Grundstückes

Fl.Nr. 832 mit einer Größe von mind. 0,33 ha folgendes festgesetzt:

• Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklung:

1. Schritt: Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotope- und Nutzungstypen: junge

Obstwiese bzw. in einer Teilfläche extensiv gepflegtes Grünland

2. Schritt: Langfristig herstellbare Biotope- und Nutzungstypen: Obstwiese bzw. in

einer Teilfläche extensiv gepflegtes Grünland

Maßnahmen:

• Anlage einer Wiesenfläche; Bepflanzung mit einheimischem Saatgut

(autochthonem Pflanzgut), davon ca. 1,330 m² als Grünland im nördlichen

Bereich herstellen und extensiv pflegen (für Bodenbrüter: Schnitt ab dem

15.07. zulässig)

• Anpflanzung von Obstbäumen (Hochstamm) (Mindestqualität H. 3xv. 14-16),

Rasterpflanzung von etwa 10 x 10 m auf einer Fläche von ca. 2.000 m²

• Erhalt bestehender gesetzten Flächen

- jährlicher Erziehungsschnitt der Obstbäume in den ersten 5 Jahren, danach

einen Schnitt alle 10 Jahre

- ein- bis zweijähriger Mahd

• Es gilt ein ganztägiger Verzicht auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln

und Herbiziden auf der gesamten Ausgleichsfläche. Ausnahmen können von

der unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

C.8 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C.8.1 Vermeidungsmaßnahmen

C.8.1.1 Baufeldbeschränkung

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu

beschränken.

- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu

beschränken. Baustelleinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb

des Geltungsbereichs anzulegen.

C.8.1.2 Erhalt bestehender ökologisch bedeutender Strukturen

- Streuobstbäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind fachgerecht zu

sichern und vor Beschädigungen zu schützen.

- (Baum-)Hecken- und Feldgehölzstrukturen sind zu erhalten, fachgerecht

zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.

- Die südliche Böschung entlang der vorhandenen Bebauung ist zu

erhalten.

A.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO 1990)

C.8.1.3 Gehölzrodung / Beseitigung der Vegetation

- Rodungsarbeiten mit potentiell Nist- und Quartierbäumen sind nur im

Oktober außerhalb der Wochenstunden der Fledermaus- und

autumnalen Brüterzeit eines Fledermausarten zulässig.

Alternativ sind die Lebensstätten durch fachkundige Personen zu

verschieben. Eine Rodung ist dann bis Ende Februar zulässig.

- Entfernen der sonstigen Gehölze und Vegetation ist zwischen Oktober

und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit der Vögel

zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Eine Schwarzbrache ist bis

Baubeginn zu erhalten.

- Für den Entfernen der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine

gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende

Vogelarten ausschließt.

C.8.1.4 Baufeldräumung

- Vor Beginn der Baurbeiten, insbesondere vor Abschieben des

Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktiv genutzten

Fledermausbräue oder aktuelle Brüten von Feldvögeln auf der Fläche

vorhanden sind.

C.8.1.5 Archäologische Untersuchungen

- Ist ein Oberbaudenntag im Zuge archäologischer Untersuchungen

erforderlich, ist dieser erst zulässig, wenn keine aktiv genutz