

PANZERSTR.

A1

GE/BAI

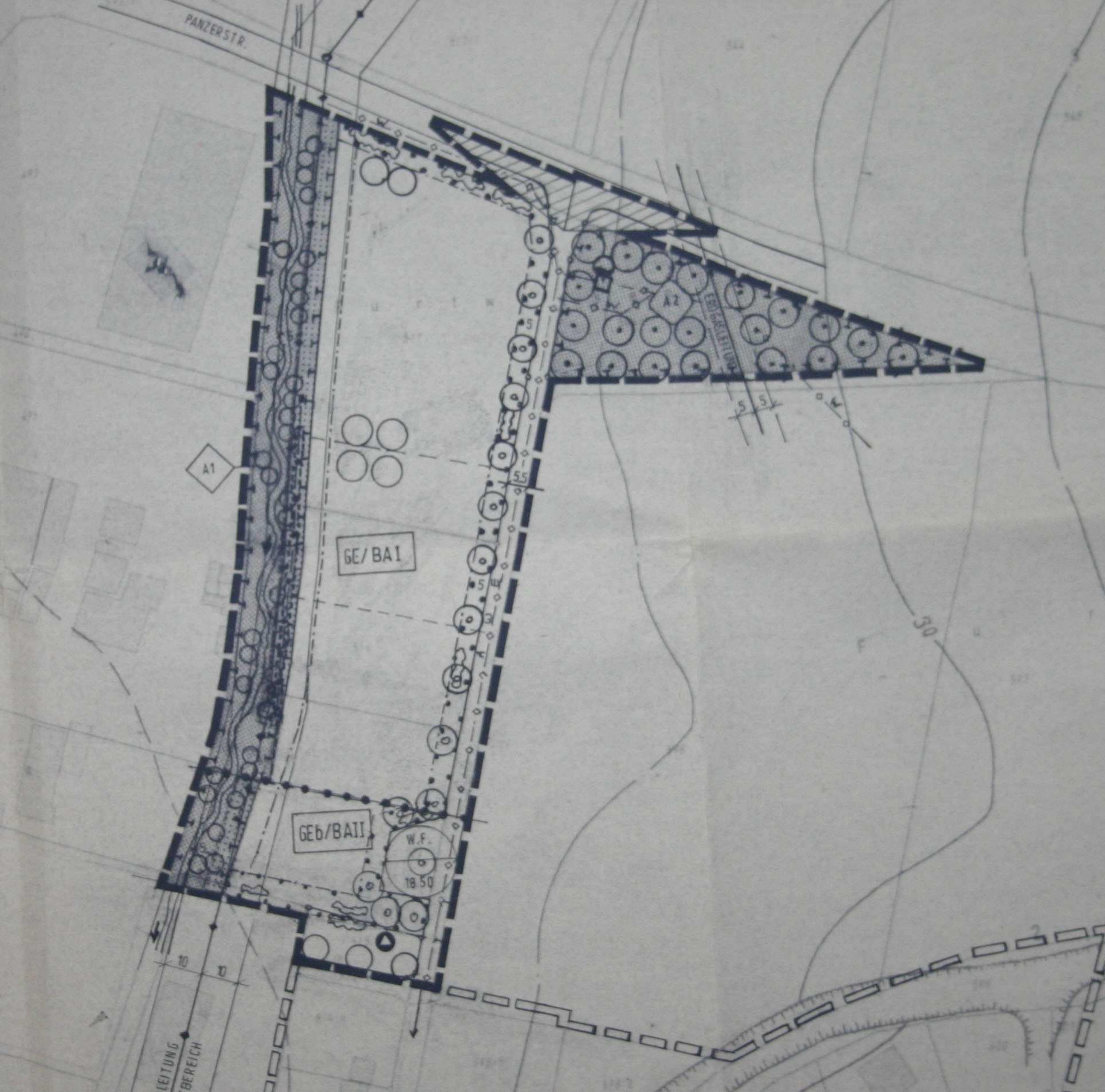
GEb/BAII

W.F.
18.50

A2

ERGÄNZUNG

LEITUNG
BEREICH



ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- | | | |
|----------------|---------------------|-------------------|
| Straßenbreite: | Erschließungsstraße | 5,50 m |
| | Wendefläche | 18,50 Durchmesser |

Freizuhalten Sichtdreiecke (von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergl. freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80m, gemessen von der Fahrbahnoberkante überschritten wird)

Hauptversorgungsleitungen: Abwasser – Wasser – Elektrizität

Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

Übergabeschacht für die Wasserversorgung

Abfallentsorgung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

offener Entwässerungsgraben, verschmutztes Wasser (z.B. von KFZ-Stellflächen) darf nicht eingeleitet werden

mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche

Art der baulichen Nutzung:

GE/BAI
Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO 1990
Bauabschnitt I
max. zulässiger Immissionswirksame flächenbezogener Schalleistungspegel laut IFSP
tags: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A)

GEb/BAII
beschränktes Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO 1990
Bauabschnitt II
max. zulässiger Immissionswirksame flächenbezogener Schalleistungspegel laut IFSP
tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 BauNVO 1990, als Höchstgrenze:
GRZ: 0,8 GFZ: 2,4

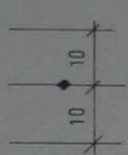
- Höhenlinien
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern

Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.

Bei der Kellerausbildung und eventuellen Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hangdruckwasser und Schichtwasseraustritte zu treffen.

Vor Baubeginn sind die Grundwasserverhältnisse zu erkunden

Art. 7 Abs. 4 BayBO ist zu beachten.



20-KV-Freileitung mit Schutzbereich (Eon Bayern AG)
Die Flächen innerhalb des Schutzbereiches unterliegen Nutzungsbeschränkungen.
Zwischen den Leiterseilen und einer baulichen Nutzung (Gebäude, Verkehrsflächen, Verkehrsanlagen usw.) sind Mindestabstände einzuhalten.
Bauwerke (bauliche Anlagen) im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, sind dem Leitungsträger detaillierte Baupläne vorzulegen.

Hang- und Schichtwasseraustritte, Drainagewasser, sowie sonstiges unverschmutztes Grundwasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsanteile führt. Diese errechnen sich aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten IFSP, aus der Fläche des Betriebsgrundstücks und dem Abstandsmaß nach dem folgenden beschriebenen Verfahren.

Rechenverfahren zum Vollzug dieser Festsetzungen

Das Abstandsmaß D_s wird aus dem horizontalen Abstand s (m) zwischen Schallquelle und Immissionsort wie folgt berechnet:
 $D_s = 10 \lg(4ns^2) = 20 \lg(s) + 11$ (dB)
Der zulässige Immissionsanteil (IA) je m^2 einer Teilfläche (eines Betriebsgrundstückes) errechnet sich aus den dafür festgesetzten IFSP wie folgt:
 $IA = IFSP - D_s$

Der gesamte zulässige Immissionsanteil eines Betriebs ergibt sich aus der Summe der zulässigen Immissionsanteile je m^2 der zurechenbaren Teilfläche (Grundstücksfläche).



Gehölzgruppen
entlang des renaturierten Kuhbaches auf mind. 30 % der Bachlaufstrecke.
Bindung nach landschaftsgerechten Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung;
Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher 70 – 90 cm
Mindestgröße Heister: 2 x v, 150/200 cm

Festsetzungen durch Text:

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 (1) (20) BauGB

Als Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- 1.1 Ausgleichsflächen im Baugebiet (A 1, A 2)

A 1 Grünfläche entlang des Baugebietes im Westen:

Ziele / Maßnahmen:
Naturnähere Gestaltung und Entwicklung des Kuhbaches
- Anlage einer geschwungenen Linienführung mit wechselnden Sohl- und Uferbreiten, asymmetrischer Uferausbildung mit Niedrig- und Hochwasserbett
- Entwicklung von Ufer-Hochstaudenfluren und Röhricht-/Wiesenstreifen
- Erhaltung des Gehölzbestandes / Entwicklung eines lückigen Gehölzsaums
- Ausbildung Pufferstreifen zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen
- Anlage von Sofframpen gegen Eintiefung

A 2 Grünfläche nordöstlich des Baugebietes:

Ziele / Maßnahmen:
Neuschaffung und Entwicklung einer Streuobstwiese als Ortsrand auf den Grundstücken Fl.Nr. 544/1 und 545/1
- Pflanzung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen
- Umwandlung von Acker in Grünland – Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese / Entwicklungsziel: Salbei-Glatthaferwiese
- Beachtung der Ver- und Entsorgungsanlagen durch Einhaltung von Sicherheitsabständen

- 1.2 Wiesenflächen, Krautsäume
Die vorgesehenen Wiesenflächen und Krautsäume sind extensiv (ohne Düngung, Biozideinsatz, 1-2 schürig, Mähgutentfernung) zu pflegen bzw. zu nutzen.

- 1.3 Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn abzuschließen.

- 1.4 Zuordnung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen
Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden 300 m^2 der Ausgleichsfläche 2 mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

Betriebsgebäude
II max.
Satteldach
Dachneigung 0 – 30°
Wandhöhe max. 7,00m über O.K. Erdgeschoss

Bürogebäude mit Wohnungen und Wohngebäude
II max.
Satteldach
Dachneigung bei eingeschossig 0 - 30°,
bei zweigeschossig 0 – 45°
Wandhöhe max. 6,00m über O.K. Erdgeschoss

Dacheindeckung:
Zulässig ist nur rot oder rotbraun.

Evtl. vorgesehene Verwaltungs- und Sozialräume, Gebädetrakte mit Wohnungen, sind nach Süden, Produktionsgebäude sind nach Norden zu orientieren.

Garagen sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten. Bei Satteldach ist die Dachneigung den Büro- bzw. Wohngebäuden anzugleichen.

Offene Bauweise

Einfriedung:
Maschendrahtzäune mit Rohrpfeilen, max. Höhe 1,50 m über natürlichem Gelände.
Einfriedungen sind einzupflanzen.
Bachseitig ist ein Zaun im Bereich der privaten Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzangebot nicht zulässig.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die entsprechende Regelung der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung anwendbar festgesetzt.

Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern die detaillierten Baupläne.

B) Hinweise

- Geltungsbereichsgrenze des genehmigten Bebauungsplanes „Mühlweg“
- Bestehende Grundstücksgrenzen

Die Böschung zum Kuhbach (Tränkgraben) kann sich teilweise in die Gewerbefläche erstrecken.

Nachrichtliche Übernahme

Fläche für Versorgungsanlagen:
Erdgas (Ferngasleitung mit Schutzbereich)

C) Festsetzungen zur Grünordnung

Festsetzungen durch Planzeichen

Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten

Private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit Nr. der Ausgleichsflächen A 1 und A 2 laut Textl. Festsetzungen Ziff. 1.1)

- Renaturierung des Kuhbaches (Tränkgraben)
- Anlage einer Streuobstwiese

Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgeboten

Pflanzgebote:

Großkroniger Laubbaum 1. Ordnung, mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und landschaftsgerechten Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung;
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum, 3 x v, STU 16 – 18 cm

Großkroniger Laubbaum 1./2. Ordnung, ohne Standortbindung;
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum, 3 x v, STU 16 – 18 cm

Hochstämmige (Wild-) Obstbäume
Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung;
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum, 2 x v, STU 8 – 10 cm

Landschaftliche Hecken und Gehölzgruppen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen
- auf mind. 70 % der nördlichen Grenzlänge zur „Panzerstraße“, mind. 3zeilige Pflanzung (10% Heister, 90% Sträucher),
- auf mind. 30 % der östliche / südlichen Grenze, mind. 2zeilige Pflanzung
Bindung nach landschaftsgerechten Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung;
Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher 70 – 90 cm
Mindestgröße Heister: 2 x v, 150/200 cm

2. Pflanzpflichten

Pflanzabstände bei Heckenpflanzungen betragen 1,0 – 1,5 m.

Artenauswahl
Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen bzw. standortgerechten Arten auszuführen. Die Auswahlliste (Anlage 1 zur Begründung der Grünordnungsplanung) ist als Bestandteil der Festsetzungen zu beachten.

Vollzugsfristen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu vollziehen

Fassadenbegrünung
Lange ungegliederte Gebäudefassaden sollen durch Fassadenbegrünung gegliedert werden. Eine Auswahlliste geeigneter Klettergehölze findet sich in der Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung.

3. Versiegelung – Grünflächenanteil
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und ihre Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen. Die Vegetationsflächen müssen mind. 20% der Grundstücksfläche einnehmen.

4. Oberflächenwasser
Dachwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser von Belagsflächen ist dem angrenzenden Kuhbach (Tränkgraben) zuzuführen. Zisternen und Absetzeinrichtungen sind zugelassen.

D) Hinweise zur Grünordnung

Gehölzpflanzungen

Es wird empfohlen autochtone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil der Baueingabe oder anderer Genehmigungsplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:

- Nachweis der festgesetzten Pflanzgeboten (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen
- Art und Umfang der Einfriedung