


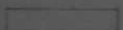

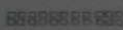
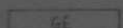





ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen

-  Grenze des 2. Änderungs- und Erweiterungsbereiches
 -  Baugrenze
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Straßenverkehrsfläche / Wendefläche
 - Straßenbreite: -
 - Erschließungsstr. 6.00 m
 - Wendefläche 18.50 m Durchmesser
 -  Hauptversorgungsleitungen: Abwasser – Wasser - Elektrizität
 -  Leitungsrecht: Kabelgraben ÜWU, L: 126.00 m, B: 2.00 m, T: 1.00 m
 - Art der baulichen Nutzung:
 -  Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990
- Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die entsprechende Regelung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung für anwendbar festgesetzt.

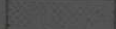











B) Hinweise

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes u. der genehmigten 1. Änderung.
- Vor Baubeginn sind die Grundwasserverhältnisse zu erkunden.
Art. 7 Abs. 4 der BayBO ist zu beachten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Wiesgarten“ vom 10.05.1991 und der 1. Änderung vom 11.10.1995

C) Festsetzungen zur Grünordnung

Festsetzungen durch Planzeichen

-  Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Ortsrandgestaltung, Bachrenaturierung, Pufferstreifen an Gewässern
 -  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 -  Ausgleichsflächen A 1 – A 5
mit Abgrenzung Maßnahmen lt. textl. Festsetzung Ziff. 1.1
 -  Pufferzone entlang Graben
 -  Grabenrenaturierung
 -  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 Baumhecke mit etwaiger Standortbindung,
mit Mindestangabe der Pflanzzeilen (hier: 5 – 7 zeilig),
Anteil der baumartigen Gehölze ca. 5 %, Anteil der Sträucher ca. 95 %
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
 -  Landschaftliche Hecken und Gehölzgruppen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen auf mind. 70 % der jeweiligen Grenzlänge,
mind. 3zeilige Pflanzung (10% Heister, 90% Sträucher)
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
 -  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 5):
Ortsrandgestaltung im Westen und Süden - A 1
Ziele / Maßnahmen:
Entwicklung von Hecken zur Eingrünung des Baugebietes
- Anlage und Entwicklung von Baumhecken (5 – 7 zeilig) mit Kraut- und Grassamen auf 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen
Grabenrenaturierung - A 2, A 3, A 4
Ziele / Maßnahmen:
Naturnähere Gestaltung und Entwicklung des Grabenlaufs
- Anlage einer geschwungenen Linienführung mit wechselnden Sohl- und Uferbreiten, asymmetrischer Uferausbildung mit Niedrig- und Hochwasserbett
- Entwicklung von Ufer-Hochstaudenfluren u. Röhricht/Wiesenstreifen
- Erhaltung des Gehölzbestandes / Entwicklung eines lückigen Gehölzsaums
- Ausbildung Pufferstreifen zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen
- Anlage von Sohlrampen gegen Eintiefung
Streuobstwiese südlich des Baugebietes - A 5
Ziele / Maßnahmen:
Neuschaffung und Entwicklung einer Streuobstwiese als Ortsrand
- Pflanzung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen
- Umwandlung von Acker- in Grünland – Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese
Entwicklungsziel: Salbei- Glatthaferwiese
- Beachtung der Freihaltesichtweiten der B 27
- 1.2 Externe Ausgleichsflächen (A 6)
Lage, Ziele, Maßnahmen:
Die Ausgleichsfläche A 6 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des „Eingriff-Bebauungsplanes“. Sie wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem „Eingriffs-Bebauungsplan“ zugeordnet.
Die Flächen und Maßnahmen sind als Anlage 2 zur Begründung der Grünordnungsplanung rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
Kühbachauwe nördlich Höllrich - A 6 Teilfläche Fl.Nr. 228/1 – 700 m²
Ziel:
Entwicklung eines Wiesenstreifens als Pufferzone entlang des Kuhbaches
- Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese durch extensive Pflege:
ein- bis zweischürig, ohne Biozideinsatz, ohne Düngung, Mähgut entfernen
- Pflanzung von hochstämmigen Bäumen, Ergänzung des bachbegleitenden Gehölzsaums
- Abflachen von Uferböschungen zur Verbesserung des Retentionsraumes

D) Hinweise zur Grünordnung

1. Gehölzpflanzungen
Es wird empfohlen autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
2. Dachbegrünung
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
3. Freiflächengestaltungsplan
Als Bestandteil der Baueingabe oder anderer Genehmigungsplanungen 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

- 1.3 Pufferstreifen
sind mit 5,00 m Breite als Gras- und Krautfluren zwischen Graben und gewerblichen Bauflächen freizuhalten und zu entwickeln.
- 1.4 Wiesenflächen, Krautsäume
Die vorgesehenen Wiesenflächen und Krautsäume sind extensiv (ohne Düngung, Biozideinsatz, 1-2 schürig, Mähgutentfernung) zu pflegen bzw. zu nutzen.
- 1.5 Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn abzuschließen.
- 1.6 Zuordnung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen
Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden 270 m² der Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
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.
Fassadenbegrünung
Lange ungliederte 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 privaten Grundstücksfläche einnehmen.
4. Oberflächenwasser
Dachwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser von Belagsflächen ist dem angrenzenden Kuhbach (Tränkgraben) zuzuführen.
Zisternen und Absetzeinrichtungen sind zugelassen.
5. Zaunanlagen
müssen zur Durchlässigkeit für Tiere mit 10 – 15 cm Bodenfreiheit erstellt werden.