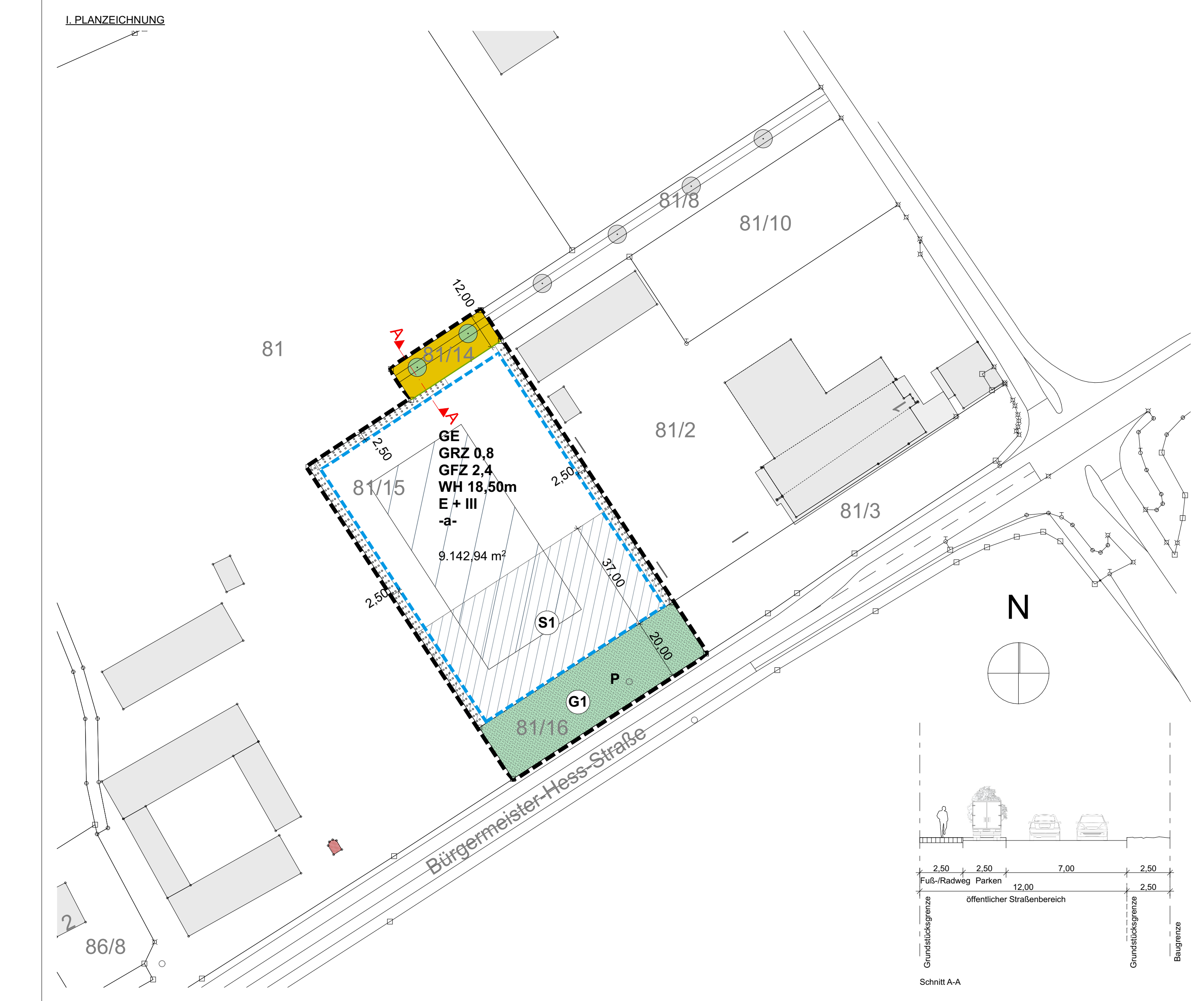




PRÄMBEL

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzu n g**.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planteil mit Festsetzungen und Begründung.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gebietsübergreifend gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente) nicht überschreiten:

tagüber: LWA* = 65 dB(A)
nachts: LWA* = 50 dB(A)

Als emittierende Fläche gilt die Fläche innerhalb der Baugrenze.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Bei der Überprüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Einzelgenehmigungsverfahren sind die nachfolgenden Regelungen, die auf der TA Lärm vom 26.08.1998 basieren, maßgebend.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenvorschriften der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Immissionskontingente der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebietes bzw. außerhalb der umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Überschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert Immissionsrichtwert -15 dB(A) (Relevanzgrenze).

1.1 Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind nur die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial und Autowrackplätze sind unzulässig. Ausgenommen sind Lagerplätze, die nicht als selbstständige Anlagen fungieren und nicht mehr als 50% der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern der Gebietscharakter als Gewerbegebiet erhalten bleibt.

Im gesamten Anwesen ist maximal eine Wohnheim mit einer Gesamtzohnfläche von maximal 150m² für Aufsicht- und Betriebspersonen zulässig.

Generell ausgeschlossen ist ein freistehendes Wohngebäude.

Weitere zulässige Nutzungsarten:

Nutzung für Büro, Verwaltung, Arztpraxen und handelsnahe Dienstleistungen (z.B. Friseur, Bank etc.), Nutzung für Tagesgastronomie, Tagespflegeeinrichtungen, Motelbetrieb, Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Fitnessstudio), Autohaus, Werkstatt, Boardinghouse.

Folgende innenstadtrelevante, dauerhaft angebotene Hauptsortimente sind unzulässig:

- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Foto, Fotozubehör
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handwerksbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Spielwaren
- Uhren, Schmuck
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Lederwaren, Schuhe
- Elektroartikel
- Haushaltstechnik
- Computer und Zubehör

Folgende Nutzungsarten sind unzulässig:

Schrotthandel, Betriebe der Abfallwirtschaft, Kompostieranlagen, bordellartige Betriebe, Spielhallen und Casinos

2. Maß der baulichen Nutzung

Max. zul. Grundflächenzahl: 0,8
Max. zul. Geschossflächenzahl: 2,4
Max. zulässige Vollgeschosse: E + 3

2.1 Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen darf die auf der Planzeichnung angegebenen maximalen Wandhöhen nicht überschreiten.

Zur Bemessung der Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdachattika.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind gem. Art. 6 Abs. 5 der BayBO einzuhalten.

Maximal zulässige Wandhöhen in Metern bei i Vollgeschossen:
WH 18,50m

2.2 Bauweise

Gemäß §12 (4) BauNVO wird als "abweichende" (-a-) Bauweise die offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50m festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß §23 (3) BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Flächen, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind

Grundsätzlich müssen Baumpflanzungen auf der Fläche "G1" mindestens einen Abstand von 7,50m zum Fahrbahnrand der ST 2002 einhalten.

2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Gemäß §12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen). Stellplatzschlüssel gemäß GaStellVO.

Die Errichtung von Tiefgaragen und Parkdecks ist zulässig.

2.7 Geländeänderungen im Plangebiet

Zu jedem Baumantrag ist ein Geländeschnitt einzuzeichnen, der die Höhenlage und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Im Anschluß zum Nachbargrundstück darf das ursprüngliche Geländeiveau nicht verändert werden. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig.

2.8 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5m zulässig.

3. Gestalterische Festsetzungen

3.1 Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer, Dachneigung bis max. 8° erlaubt. Diese sind extensiv zu begrünen und mit einer Photovoltaikanlage zu versehen.

3.2 Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

3.3 Photovoltaik / Solarnutzung

Photovoltaik- und Solarnutzung ist zur Wandgestaltung zulässig. Auf den begrünten Dachflächen ist eine Photovoltaik / Solarnutzung vorzusehen.

Schädliche Auswirkungen auf Nachbargebäude durch Blendeffekte sind auszuschließen und durch ein entsprechendes Blendschutzgutzutachten darzulegen.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten.

Werbehinweisschilder außerhalb der Betriebsgrundstücke, auch unter der genehmigungspflichtigen Größe, sind nur an den von der Stadt vorgegebenen Standorten zulässig.

3.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur offen und aus Metall (verzinkte Stabgitterzäune, verzinkte Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit Hecken / Sträuchern zu hinterpflanzen. Schling- und Kletterpflanzen sind zulässig.

Fundamente für Zäune sind als Punktfundamente auszubilden. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig.

4. Wassernwirtschaft

4.1 Vorkehrungen für Versorgungsanlagen und Leitungen

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen. Versorgungsleitungen sind zur flexiblen Baukörperanordnung gewerblicher Nutzungen grundsätzlich unterirdisch zu führen.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als abgeregelter Mischsystem ausgeführt. Rückstauebene ist laut Entwässerungssatzung Oberkante der maßgeblich angrenzenden Straßen.

4.3 Niederschlags- und Oberflächenwasser

Unversnutztes Dachflächenwasser, sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Dabei ist eine brüffliche Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzunehmen. Ist diese nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen anzuwenden.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,8
GFZ (Geschossflächenzahl) = 2,4
E + III zulässig Erdgeschoss + 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50m zulässig)
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

private Grünfläche
Zweckbestimmung:
- begrünte Fläche mit einer Gestaltung nach gartenbaulichen und landschaftsästhetischen Gesichtspunkten

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Straßenbegleitgrün

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mögliche Gebäudesituation

8. Kennzeichnungen

Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung (siehe textliche Festsetzungen)

Grünordnerische Festsetzungen (siehe textliche Festsetzungen)

9. Bestandsdarstellung

Grundstücksgrenze mit Grenzlinie

Flurstücksnummer

Baudenkmal D-1-83-128-206
Hofkapelle, neogotischer Massivbau mit Seitelsatz und Treppengiebel, 2. Hälfte 19. Jh.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerereileitung vorliegt.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQ) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) sind einzuhalten.

Gegenüberfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt - soweit geplant - empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wassereintritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten usw., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Mühldorf a. Inn einzuholen.

Angeordnete Bodenauffälligkeiten während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt Mühldorf a. Inn zu melden. Mit einer notwendigen Untersuchung sind nur Sachverständige oder Untersuchungsinstitute für Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen.

5. Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Bettenräume in Krankenanstalten, Aufenthaltsräume in Wohnanlagen, Übersetzungsräume in Beteiligungsveranstaltungen, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Folgende Schalldämmmaße müssen bei Aufenthaltsräumen für Wohnungen nach DIN 4109 eingehalten werden:

in der Schutzzone S1(siehe Planzeichnung) erf. Rw,ges ≥ 44 dB
im übrigen Gebiet erf. Rw,ges ≥ 40 dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämmmaße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbeleuchtung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Lichtwechsel erforderlichen Zustand (Nennilluminanz) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferäume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmulldtür, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennilluminanz) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsabstimmungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämmmaße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

6. Weitere Festsetzungen

6.1 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinätze, sowie entsprechendes Löschwasser ist sicherzustellen. Die Feuerzufahrten sind zu kennzeichnen und freizuhalten. Die Feuerwehrrettungsweg müssen jederzeit befahrbar (befestigt) und von Schnee freigehalten sein.

Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind nach § 9 Abs. 1 Punkt 13 BauGB auszuführen. Die erforderliche Löschwassermenge ist über Hydranten und andere genommene Löschwassereinrichtungen (z.B. unterirdische Löschwasserbehälter) sicherzustellen. Bei Neuerrichtung sind die Löschwassereinrichtungen so anzuordnen, dass innerhalb einer Lauflänge von 100m (Straßenführung) die nächste Löschwassereinrichtungsstelle erreichbar ist und der gesamte Löschwasserbedarf im Umkreis von maximal 300m sichergestellt ist.

6.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne Ultraviolettanteil oder Infrarotstrahlung ohne Streuwirkung und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse bis zu einer Lichttemperatur von max. 2700K zu verwenden. Zulässig sind LED-Leuchten oder Leuchtmittel, deren Oberflächentemperatur max. 60 °C erreicht.

Bezüglich der Außen-, Parkplatz- und Werbeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr die Leuchtdichte zu reduzieren (Lichtverschmutzung eindämmen). Mit dem Freiflächenstellungsplan ist ein Lichtkonzept vorzulegen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

1. Allgemeine Festsetzungen

Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / -beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten gem. Pflanzliste zu entsprechen. Für alle zeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäume gilt, dass eine lagemäßige Abweichung bis 2,00 m vom festgelegten Standort zulässig ist.

2. Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind gebietsheimische Laubbäume als Hochstämme gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle neu zu pflanzenden Bäume sind mit der Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung von mindestens 6 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.

Ausnahmen mit wasserdurchlässigem Material sind genehmigungspflichtig.

3. Private Grünfläche G1

Die private Grünfläche G1 besitzt die Zweckbestimmung "begrünte und nach gartenbaulichen, landschaftsästhetischen Gesichtspunkten gestaltete Fläche" und ist als Landschafts- bzw. Trockenrasenfläche mit je angelegten 300m² Fläche mit einem gebietsheimischen Laubbau 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist Teil des zusammenhängenden Grünzuges entlang der Bürgermeister-Hess-Straße.

4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m gebietsheimische Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Unterbrechungen (z.B. für Stellplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen, etc.) sind unzulässig.

5. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung erfolgt mit regionalen, standortgerechten Gras-Kraut-Ansaaten und Gehölzen (siehe Liste). Repräsentative Teilflächen innerhalb der Baugrenzen dürfen auch anderweitig begrünt werden (z.B. Staudenbeet). Ausgeschlossen sind panschierte und buntblauige Gehölze sowie Koniferen.

6. Freiflächenstellungsplan

Jedem Baumantrag ist ein qualifizierter Freiflächenstellungsplan gemäß § 7 BauVorfV beizulegen. Der geprüfte Freiflächenstellungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung. Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu machen sind über:

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbegrünung
- Lage und Umfang der begrünten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen
- Feuerwehrrzufahrten mit Rettungswegen und Aufstellflächen

7. Pflanzliste / Qualitäten

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die festgesetzte Bepflanzung sind nur standortheimische regionale Gehölze zulässig. Pflanzenauswahl gemäß untenstehender Liste.

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 18-20cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 12-14cm

oder Heister, 2xv, 150-200cm

Sträucher: 2xv., 100-150cm bzw. 60-100cm

7.1 Zu verwendende Gehölze (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1.1 Bäume I. Ordnung

Acer platanoides i.S.
Fagus sylvatica
Ginkgo biloba i.S.
Populus nigra 'Italica'
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata i.S.
Acer campestre
Alnus cordata
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus in Arten
Ostrya carpinifolia
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Malus, Pyrus spec.

7.1.2 Bäume II. + III. Ordnung

Acer platanoides i.S.
Fagus sylvatica
Ginkgo biloba i.S.
Populus nigra 'Italica'
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata i.S.
Acer campestre
Alnus cordata
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus in Arten
Ostrya carpinifolia
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Malus, Pyrus spec.

8. Negativliste

Hochwichtige Baumarten mit bizarren Wuchseformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Eddelfichten, Zaprenten, Thujaen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) sind unzulässig.

9. PKW-Stellplätze

Je angefangener fünf (5) Stellplätze ist ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Laubbau als Hochstamm (StU mindestens 18-20) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen).

Die Ablosung von Stellplätzen gemäß Art 47 BayBO wird ausgeschlossen. Es werden keine Stellplätze von dieser Vorgabe ausgenommen.

10. Begrünung von überdachten Stellplätzen

Garagen und Carports, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, sind extensiv (vereinfachter Bodenaufbau mit einer Dachbelastung von etwa 1,0 kN/qm) mit Sedumprossen, Gräsern oder Kräutern zu begrünen.

V. TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Gewerbegebiet

Mit dem Baumantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büromutzung) handelt.

2. Artenschutz

Nach Ortsbesichtigung wird aufgrund der Ausstattung der Fläche und deren Kulissenwirkung auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet, da ein Vorkommen saP-relevanter Arten, spez. Feldlerche, nahezu ausgeschlossen werden kann. Allgemeine Maßnahmen hinsichtlich Artenschutz wurden dennoch festgesetzt.

3. Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten durchgehende Glasfronten an den Neubauten soweit wie nutzungsbedingt möglich reduziert werden. Größere Fensterchen oder Glastüren in den Neubauten sollten bereits in der Planung durch die Materialwahl und Strukturierung so gestaltet werden, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

4. Außenbeleuchtung

Werbeanlagen: selbstleuchtende Werbeanlagen sollten in möglichst geringem Umfang installiert werden.

5. Maßnahmen für Gebäudebrüter und Kleintiere

Für Vogel- und Fledermausarten sollten Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Quasperlring, Hausrotschwanz, Fledermausarten) nach folgenden Schlüssel geschaffen werden:
Gewerbegebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6,00 m Wandhöhe, mind. 0,2 Quartiere je lfm Fassadenlänge. Anbringung an Süd-Ost-Fassaden sowie auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten ist zu achten bzw. mit vorzusehen.

Lichtschächte und Treppenaufgänge sollten kleintiersicher auszustatten werden, so dass keine Fallenwirkung entsteht.

6. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

7. Sicherung gründerischer Maßnahmen

Zur Sicherung der gründerischer festgesetzten Maßnahmen und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen. Die Pflanzungen sind fachgerecht gemäß DIN 18320, 18326, 18917, 18919, 18920 und FLI Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen und in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind äquivalente Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste und der Pflanzhinweise zu verwenden. Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

8. Grenzabstände bei Pflanzungen

Bei Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1882, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.11.2016 (GVBl. S. 318) zu beachten.

9. Pflanzungen

Pflanzungen sind fachgerecht entsprechend aktuellen DIN-Normen insb. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, aktuell gültiger Regeln der Technik sowie gem. FLI Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen.

Ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen. Der durchwurzelbare Raum beträgt gem. FLI mind. 24 m² pro Baum.

In Grünflächen innerhalb von Belagsflächen sind für Baumpflanzungen überfahrbare Vegetationssubstrate (z. B. ZTV-Vegtra-Mix) vorzusehen