

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
Gewerbegebiet (§ 8 BauVVO)
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauVVO folgende Nutzungen:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsucht- und Betriebsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber im GE 2 - 4,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsbetriebe.

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
Zulässige Grund- / Geschossfläche
- | Nutzung | Grundflächenzahl – GRZ § 17 I V, m § 19 BauVVO | Geschossflächenzahl – GFZ § 17 I V, m § 20 BauVVO |
|-------------|--|---|
| GE 1 | max. 0,6 | max. 0,8 |
| GE 2 - GE 4 | max. 0,8 | max. 1,2 |

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 2.2.1 Wandhöhe
- Gebäude:
- GE 1:
- max. 8,00 m
- GE 2:
- max. 8,00 m
- GE 3,1:
- max. 14,00 m
- GE 3,2:
- max. 11,00 m
- GE 4:
- max. 8,00 m
- Belastung:
- Die Wandhöhe ist zu messen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachkante an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 2.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauVVO geregelt. Diese unterliegen nicht in Baugrenzen für die Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für private Stellplätze. Auf die Festsetzungen durch Pläne werden in Baugrenzen wird Bezug genommen.

- 3.1 Private Verkehrsflächen
- 3.1.1 Zufahrten
- Die Verkehrsfläche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.
- 3.1.2 Stellplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) anzudeuten.
- Hinweis:
- Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

- 3.2 Abstandsflächen
- Innerhalb des Geltungsbereiches wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO angeordnet.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
- 4.1 Gebäude:
- Satteldach (SDV) Pultdach (PD) Flachdach (FD)
- Dachneigung:
- GE 1 GE 2 GE 4
- Satteldach: max. 35°
- Pultdach: max. 15°
- Dachdeckung:
- alle harten Dachdeckungen in grauen und roten Farbtönen. Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.
- Dachaufbauten:
- unzulässig:
- Zulässig nur in Form technischer Anlagen.
- Dachabstand:
- Organg und Traufe max. 1,50 m, im Bereich von Eingangsflächen und Anliegerzonen max. 3,50 m.

- 4.2 Alternative Energien
- Zur Förderung regenerativer Energienutzungen in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen, werden Dachanlagen auf den Gebäuden für zulässig erklärt.
- Aufgetragene Modulkonstruktionen sind nur bei Flachdachausführung zulässig, ansonsten ist eintrag.
- 4.3 Werbeanlagen
- Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von 5,0 m² pro Betrieb sind zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsmitteln nicht gefährdet bzw. irritiert werden. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbeteilen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 10,00 m zulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

- 4.4 Einfriedungen
- Art und Ausführung: Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung, Metallzaun sowie lebende Zäune.
- Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab OK fertiger Gelände; ein Bodenabstand von 10,00 cm ist mindestens einzuhalten;
- Sockel:
- unzulässig.

- 4.5 Gestaltung des Geländes
- Abgrabungen, Aufschüttungen:
- | Nutzung | Abgrabungen | Aufschüttungen |
|---------------|-------------|----------------|
| GE 1 | max. 1,50 m | max. 1,50 m |
| GE 3,1 GE 3,2 | max. 3,50 m | max. 1,50 m |
| GE 4 | max. 1,50 m | max. 2,50 m |

- Stützmauern
- Art und Ausführung: Sichtbeton / Steinriegelmauer (Gabelmauer) / Natursteinmauer.
- Höhe: max. 2,00 m ab fertigem Gelände.
- Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
- Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Gewerbegebiet sind so zu gestalten, dass sie innerhalb der Grundstücksgrenzen als natürliche Böschungen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5. RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Dachbegrünung oder -teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserentsorgung).
- B) GRÜNORDNUNGSPLAN
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
6. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Planflächen auszubilden. Diese sind als Rasen-, Wiesenflächen zu gestalten bzw. häufig mit Bodendeckern und oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölen zu überstreuen.
- Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLATZ, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
- Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassererhöhende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/oder teilweise versiegelten Belägen zu belegen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen und anderer Rechtsvorschriften dem nicht entgegensteht, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzunehmen ist.
- Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgehen sind Porenpflaster, Rastergitterpflaster, Handgitterpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassererhöhende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilweise versiegelten Belägen zu befestigen.

8. GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLIEGEMASSNAHMEN
- Hinweis:
- Die in der Planerstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum- / Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Strauchpflanzungen sind mit der jeweiligen Pflanzungsmenge variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
- Anlaufendes Mähgut ist abzutrennen und ordnungsgemäß zu verwalten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung sind nicht gestattet.
- Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.

- 8.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün
- Gestaltungsmaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, naturnähefreie Standorte aus dem Herkunftsgelbiet 16 Untere Bayerische Höhen- und Pflanzungen zu verwenden. Ansaatsstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 50 % und der Gräseranteil 50 %.
- Pflanzungsmaßnahmen:
- Ein bis zweiwöchige Mähd je nach Aufwuchsmenge: — erster Schnitt Anfang August, — zweiter Schnitt Anfang August.

- 8.2 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese
- Gestaltungsmaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, naturnähefreie Standorte aus dem Herkunftsgelbiet 16 Untere Bayerische Höhen- und Pflanzungen zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50 % Kräuter und 50 % Gräser. Ansaatsstärke 4 g/m².
- Pflanzungsmaßnahmen:
- In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweiwöchige Mähd, evtl. auch dreiwöchige Mähd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen: — erster Schnitt Anfang August, — zweiter Schnitt Anfang August, — dritter Schnitt Ende September.
 - Im Weiteren ein- bis zweiwöchige Mähd, je nach Aufwuchsmenge: — erster Schnitt im Juni, — zweiter Schnitt im September.
 - Alle drei Jahre einschneidende Mähd im September.

- 8.3 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit Rasenflächen / Rasengitterpflaster
- Gestaltungsmaßnahmen:
- Zur Begrünung und Aufwertung der Rasenflächen / Rasengitterpflaster ist eine Fugeneinrichtung von 0,5 bis 2 g/m² aus dem Herkunftsgelbiet 16 Untere Bayerische Höhen- und Pflanzungen auszubilden.
- Pflanzungsmaßnahmen:
- Mähd bei Bedarf.

- 8.4 Private Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese
- Gestaltungsmaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, naturnähefreie Standorte aus dem Herkunftsgelbiet 16 Untere Bayerische Höhen- und Pflanzungen zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50 % Kräuter und 50 % Gräser. Ansaatsstärke 4 g/m².
- Pflanzungsmaßnahmen:
- In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweiwöchige Mähd, evtl. auch dreiwöchige Mähd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen: — erster Schnitt Anfang August, — zweiter Schnitt Anfang August, — dritter Schnitt Ende September.
 - Im Weiteren ein- bis zweiwöchige Mähd, je nach Aufwuchsmenge: — erster Schnitt im Juni, — zweiter Schnitt im September.
 - Alle drei Jahre einschneidende Mähd im September.

- 8.5 Pflanzgebiete und Pflanzbedingungen
- Grundsätzlich:
- Auf den vorgesehenen Standorten sind Bäume der Artenlisten 9.1 und optional 9.2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Planungsperiode zu ersetzen. Der Standort kann bei etwaiger Grundstücksveränderung durch Verschieben von bis zu 5,00 m vom Pflanzort angepasst werden.
 - Stellplätze sind mit Bäumen der Artenlisten 9.1 und/ oder 9.2 zu überstreuen. Für jeden öffentlichen Stellplatz ist hierbei ein Baum zu pflanzen.
- Baum- / Strauchpflanzungen:
- Beistehende ist die Anlage mesophiler Gebüsche mit einzelnen Überläufen.
 - In unversiegelten, absehbaren, Strauchpflanzungen, die Strauchpflanzungen entsprechend der Pflanzung vorzunehmen. Es sind dazu Straucharten der Artenliste unter Ziffer 9.3 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Es ist auf einen Pflanzabstand von mindestens 2,0 x 3,0 m und jeweils 3 - 7 Pflanzen einer Art zu achten.
 - Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Planungsperiode fachmännisch auszuführen. Sie sind außerdem zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Planungsperiode zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE 1 Gewerbegebiet (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 1.1)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVVO)

- ☐ Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- ☐ Baulinien für private Stellplätze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- ☐ Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ☐ Öffentlicher Geh- und Radweg
- ☐ Straßenbegrenzungslinie
- ☐ Einfahrt/ Ausfahrt

- ☐ Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- ☐ Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB) – bestehend aus Traufabstand
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- ☐ Öffentliche Grünfläche
- ☐ Straßenbegleitgrün (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 8.1)
- ☐ Öffentliche Grünfläche
- ☐ Ausführung als Extensivwiese zur Integration öffentlicher Rückhaltungsmaßnahmen (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 8.2)
- ☐ Öffentliche Grünfläche
- ☐ Straßenbegleitgrün zur Gliederung des Straßenraums, überfahrbar (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 8.3)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9. ARTENLISTEN
- Bei der Gebietsveränderung ist auf das Einbringen autochthoner Pflanzensorten zu achten. Die Verwendung von Neozelen und/ oder Exoten ist nicht zulässig.
- 9.1 Gehölze 1. Ordnung
- Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x vorkultiviert, mit Drahtbalken, Stammumfang 12 - 14 cm, Straßen- / Baumprofil, falls erforderlich:
- Acer platanoides Spitz-Ahorn,
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn,
 - Alnus glabra Schwarz-Ele,
 - Betula pendula Sand-Birke,
 - Fraxinus excelsior Gemeine Esche,
 - Quercus robur Stiel-Eiche,
 - Tilia cordata Winter-Linde,
 - und andere heimische, standortgerechte Arten.
- 9.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
- Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x vorkultiviert, mit Drahtbalken, Stammumfang 12 - 14 cm, Straßen- / Baumprofil, falls erforderlich:
- Acer campestre Feld-Ahorn,
 - Carpinus betulus Hainbuche,
 - Malus sylvestris Holz-Apfel,
 - Prunus avium Holz-Birne,
 - Salix alba Silber-Weide,
 - Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche,
 - Sorbus aria Mehlbeere,
 - und andere heimische, standortgerechte Arten.

- 9.3 Sträucher
- Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm:
- Berberis vulgaris Berberitze,
 - Cornus mas Kornelkirsche,
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel,
 - Cotinus cogolata Weidenblut,
 - Euonymus europaeus Pfaffenhütchen,
 - Ligustrum vulgare Liguster,
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche,
 - Rhamnus cathartica Kreuzdorn,
 - Salix aurita Weiden-Weide,
 - Salix caprea Salweide,
 - Salix viminalis Flach-Weide,
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball,
 - und andere heimische, standortgerechte Arten.

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Von einer insgesamt erforderlichen Ausgleichsfläche von 10.988 m² werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 934 der Gemarkung Aich 4.938 m² kompensiert. Es erfolgt die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren.



Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

Die weitere Kompensation findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2033 der Gemarkung Bünaburg statt. Sie umfasst hier 6.690 m². Beabsichtigt sind die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotopp GUT) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren sowie die Anlage einer Hecke (Biotopp KWT) mit einer Zielsetzung von 20 Jahren.

HINWEISE DURCH TEXT

1. PLANGRUNDLAGE
- Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Bodenkirchen zur Verfügung gestellt.
- Die Planzeichnung ist in der Maßstabsverkleinerung nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
2. BAUGRUND
- Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsverhältnisse sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugutachten empfohlen.
3. BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anstehende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu unterschiedlichen Zwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzubehalten und in Mäßen (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlänge 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlagerung ist in der Lagerung mit einem Lagerzweck verbunden, winterruhe und stark wassererhöhende Pflanzen (z. B. Luzerne, Waidstauden, Luzerne, Lupine) als Gründüngung anzusehen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorarbeiten sind entsprechend den Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BauVVO zu veranlassen.
4. DENKMALSCHUTZ
- Bei Erdbauarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BauVVO wird verwiesen.
5. NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
- Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
 - bis zu 1,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflecken für Gehölze höher als 2,00 m.

6. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLINIEN
- Die Unterbrechung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großbäumen ist zu untersuchen, ob Ver- und Entwässerungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Strüchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
7. ABFALLRECHT
- Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der anstehende Müll nicht direkt durch die Müllabfuhr abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllabfuhr (GGUV V 43) wird hier verwiesen.
8. LEUCHTMITTEL
- Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeregt. Lichtreklame im GE darf nicht im Zeitraum von 22.00 bis 07.00 betrieben werden und muss von der Nachbarnutzung abgewandt sein.
9. REGENERATIVE ENERGIEERNEUTUNG
- Im Planungsbereich sollen Änderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieerzeugung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Frührichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Gebäuden (Verschattung) und der Zulassung von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundstücksflächen, die für die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Stromerzeugung für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

10. ALTSTÄNDE
- Im Gebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Dennoch kann es durch die jahrelange gewerbliche Nutzung zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Ausbaurbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landshut zu benachrichtigen (Mittelungsformular Art. 1 Bay-BodSchG). Diese sind vollständig zu dokumentieren und drängen Ausbaurbeiten zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Landshut, städt. Altlasten, abzustimmen.

11. GRUNDWASSERSCHUTZ
- Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes erfolgt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretende Grund- oder Schichtwasser schützen muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserseintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und aufreißersicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwassererschließungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserentlastung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassererhöhenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassererhöhenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwStV) zu beachten und die fachgerechte Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserentlastungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis zur Zulassungsfunktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

12. NIEDERSCHLAGSWASSER