FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie Art. 6 und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB)
1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen des § 8 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung in Form von Lebensmittel-Discountern, Vollsortimentsbetrieben u. ä.,
- Logistikbetriebe,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter:
Im GE 1 und GE 2 zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund -/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
GE 1 / GE 2 / GE 3 / GE 4	max. 0,8	max. 1,8
GE 5 / GE 6	max. 0,8	max. 1,2

2.2 Angaben zu baulichen Anlagen
2.2.1 Wandhöhe (WH)
Gebäude/ bauliche Anlagen
- GE 1 / GE 2 / GE 3 / GE 4: max. 11,50 m;
- GE 5 / GE 6: max. 8,00 m.

Definition:
Zu messen ab FOK-Höhe der baulichen Anlagen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Bezugshöhe des unteren Geschosses ist auf das Niveau des jeweiligen Höhenbezugspunktes zu legen (Bezugspunkt gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz von 0,5 m ist zulässig.

2.2.3 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

2.2.4 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu erfolgen.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB)
In den GE 1 bis 6 wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Bauliche Anlagen, Nebenanlagen
Sämtliche baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

4.2 Private Verkehrsflächen
4.2.1 Zufahrten
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbegrundstücken sind als Vorschlag zu werten. Ihre Lage kann, soweit es die Festsetzungen durch Planzeichen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulassen, auch verändert werden. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2352 (Ausgenommen GE 1) oder Industriestraße sind nicht zulässig.

4.2.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) anzuordnen.

Hinweis:
Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über Entwässerungsmulden/ -becken zur Versickerung gebracht. Sämtliches auf den Gewerbeflächen anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück selbst über Rigolen, Sickerschächte oder eine belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung) zu versickern. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).
Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
6.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen
6.1.1 Nebenanlagen
Dachform: Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)/ Satteldach (SD).
Dachneigung: max. 30°.
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach;
FD und PD sind mindestens mit einem Anteil von 50% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25 BauGB).
Ausnahmen für Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zugelassen.
Dachaufbauten: unzulässig.
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.1.2 Gebäude im GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4
Dachform: Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)/ Satteldach (SD).
Dachneigung: PD max. 7°, SD max. 25°.
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach;
FD und PD sind mindestens mit einem Anteil von 50% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25 BauGB).
FD: Ausnahmen für aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule sind zulässig.
PD/ SD: Ausnahmen für Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zugelassen. Bei PD max. 50% der Dachfläche.
Dachaufbauten: unzulässig.
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig.

6.1.3 Gebäude im GE 5 und GE 6
Dachform: Flachdach (FD)/ Satteldach (SD).
Dachneigung: SD max. 25°.
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach;
FD sind mindestens mit einem Anteil von 50% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25 BauGB).
Ausnahmen für Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind bis max. 50 % zugelassen.
Dachaufbauten: unzulässig.
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig.

Hinweise zu den Punkten 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3:
Wird bei Verwendung von Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die DIN 55634 (E) bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Siehe auch jeweilige Ausführungen zu den Dachdeckungen. Zudem sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

6.3 Einfriedungen
Art und Ausführung: Metallzaun, Maschendrahtzaun, Industriezäune sowie lebende Zäune;
die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand).
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab fertigem Gelände.
Sockel: unzulässig.

6.4 Gestaltung des Geländes
Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der neuen Erschließungsstraße zu orientieren.

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Für Auffüllungen darf ausschließlich inertes, unbelastetes Material verwendet werden.

Stützmauern:
Stützmauern sind nicht zulässig. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

6.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig und dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind innerhalb der Gewerbeteilflächen nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Blinklichter und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Es ist nur eine Werbeanlage je Gewerbeteilfläche vorzusehen. Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Auch der Verkehr auf der St 2352 darf durch Werbeanlagen nicht negativ beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten.
Innerhalb der Baugrenze 2 ist die Errichtung von Werbepylonen mit einer max. Grundfläche von 2,00 x 2,00 m und einer max. Höhe von 14,00 m zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, 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 grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.
Für jeden fünften Stellplatz ist ein Baum der Artenlisten 10.1 oder 10.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe auch Ziffer 9.10 der Festsetzungen durch Text.
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten oder flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Beidseits der künftigen Parzellengrenzen ist zudem ein jeweils drei Meter breiter Streifen – wie vorstehend beschrieben – als Pflanzfläche anzulegen. Schotterflächen sind generell nicht zulässig!

9 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
Bei der Mahd sind tierschonende, schneidende Werkzeuge zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt 10-15cm. Anfallendes Mähgut ist am darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung ist nicht gestattet. Bei der Mahd sind jeweils 10% Brachstreife zu belassen.
Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen und spätestens in der erstfolgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme umzusetzen.

9.1 Straßenbegleitgrün
Gestaltungsmaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30% und der Gräseranteil 70%.

Pflegemaßnahmen:
Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge:
- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August.

9.2 Mulde zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers
Gestaltungsmaßnahmen:
- Siehe Ziffer 9.1.

Pflegemaßnahmen:
- Mahd nach Bedarf.

9.3 Öffentliche Fläche zur Entwicklung eines artenreichen Grünlandes
Gestaltungsmaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m².

Pflegemaßnahmen:
In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen:
- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August,
- dritter Schnitt Ende September.

Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
- erster Schnitt im Juni,
- zweiter Schnitt im September.

Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

9.4 Öffentliche Fläche zur Anlage eines Schotterrasens
Gestaltungsmaßnahme:
Über dem Schotter ist eine dünne Deckschicht aus Splitt aufzubringen. Die Splitt-Flächen sind leicht zu walzen und direkt vor der Aussaat mit einer dünnen Schicht (1 – 1,5 cm hoch) aus unkrautfreiem Kompost zu bestreuen. Es ist eine Saatgutmischung von 4 g/m² aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* auszubringen. Der Kräuteranteil beträgt 30%, der Gräseranteil 70%. Ansaatzeitpunkt Frühherbst oder zeitiges Frühjahr. Die Fläche ist nach der Aussaat zu walzen.
Pflegemaßnahmen:
Mahd bei Bedarf.

9.5 Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Randeingrünung
Auf der Fläche sind gemäß Ziffer 9.8 der Festsetzungen durch Text Pflanzgebote umzusetzen. Die Bereiche zwischen den Baum-/ Strauchpflanzungen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Eine Mahd ist nur im Bedarfsfall entlang des Weges, nicht aber in den Zwischenräumen durchzuführen. Eine zusätzliche Einfriedung ist nur innerhalb des Grundstückes, entlang der Ostseite der Baum-/ Strauchpflanzungen, gestattet.

9.6 Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers
Gestaltungsmaßnahmen:
- Siehe Ziffer 9.4.

Pflegemaßnahmen:
- Mahd nach Bedarf.

9.7 Artenschutzmaßnahmen
Nisthilfen für Vogel- und Fledermausarten
Zur Förderung von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bauseitig an allen Gebäuden Einbau-Nistkästen für Mauersegler und Schwalbenarten vorzusehen (Nistkasten je 20 m Fassadenlänge). In den Gehölzen entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind jeweils 10 Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Schutz vor Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

Wurzelstöcke/ Totholzhaufen
Gestaltungsmaßnahme:
Anlage von Wurzelstöcken oder alternativ Totholzhaufen gemäß Plandarstellung.
Pflegemaßnahmen:
Freihalten von Bewuchs.

Anlage von Sandlinsen
Gestaltungsmaßnahme:
Herstellung von Sandlinsen aus grabfähigem Material, z. B. Flusssand, mit ca. 3,0 m Durchmesser und einer Höhe von ca. 0,5 m gemäß Plandarstellung.
Pflegemaßnahmen:
Freihalten von Bewuchs.

Anlage von Steinhaufen
Gestaltungsmaßnahme:
Anlage von Lesesteinhaufen entsprechend der Plandarstellung.
Pflegemaßnahmen:
Freihalten von Bewuchs.

Leuchtmittel
Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „warmweiß" mit max. 2700 K) zu verwenden.
Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen, d. h., nach unten gerichtetem Licht, gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind daher nicht zulässig. Die Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 6:00 Uhr abzuschalten.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Böschungen
- Einzelgehölz – Entfall
- Parzellengrenze – Beispiel
- Bauverbotszone zur Staatsstraße St 2352 (0-20 m vom Fahrbahnrand gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG)
- Bauverbotszone zur Kreisstraße MÜ 25 (0-15 m vom Fahrbahnrand gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG)
- Erdgashochdruckleitung mit je 2,00 m Schutzstreifen (Nachrichtliche Übernahme Energienetze Bayern GmbH)
- 110-kV-Freileitung
- Hauptgebäude mit Hausnummer – Bestand
- Nebengebäude – Bestand
- 1557 Flurnummer
- Flurstücksgrenze

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
Einzelbäume:
Auf den dargestellten Standorten sind Bäume der Artenlisten 10.1 oder optional 10.2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Standort kann bei etwaiger Grundstücksparzellierung durch Verschieben von bis zu 5,00 m vom Planeintrag angepasst werden.
Pro 200 m² nicht überbauter Fläche sind zwei Bäume der Artenliste 10.1 und/ oder 10.2 zu pflanzen. Stellplätze sind mit Bäumen der Artenlisten 10.1 und/ oder 10.2 zu überstellen. Für jeden fünften Stellplatz ist hierbei ein Baum zu pflanzen.
Die durch die Pflanzbindung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Baum-/ Strauchbepflanzung:
Beabsichtigt ist die Anlage mesophiler Gebüsche mit einzelnen Überhältern.
- Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen, ausgenommen im Bereich der südlichen Grünfläche entlang des Erholungs- und Freizeitweges, dort ist jeweils eine einreihige Hecke zu pflanzen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und ein Reihenabstand von 1,0 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 10.3) zu geschehen.
- Auf die Fläche verteilt sind gemäß Plandarstellung Bäume der Artenliste 10.1 oder optional 10.2 zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

Einzelstrauch:
- Pflanzung einzeln stehender Rosen und Beerensträucher aus der Artenliste 10.3 gemäß Plandarstellung.

Fassadenbegrünung:
Zur Begrünung der Garagen, Carports und Nebengebäude sind Kletter- oder Schlingpflanzen gemäß der Artenliste 10.4 zu pflanzen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.
Fensterlose Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste 10.4 zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

Zaunbegrünung
Die Einfriedungen sind an der straßenabgewandten Seite mit heimischen Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist pro laufenden Meter Zaun ein Gehölz der Artenliste 10.4 zu setzen.

10 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

10.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm:
- *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
- *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn,
- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle,
- *Betula pendula* Sand-Birke,
- *Fraxinus excelsior* Gemeine Esche,
- *Quercus robur* Stiel-Eiche,
- *Tilia cordata* Winter-Linde

und andere standortheimische Arten.

10.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm:
- *Acer campestre* Feld-Ahorn,
- *Carpinus betulus* Hainbuche,
- *Malus sylvestris* Holz-Apfel,
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche,
- *Pyrus pyraster* Holz-Birne,
- *Salix alba* Silber-Weide,
- *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche,
- *Sorbus aria* Mehlbeere

und andere standortheimische Arten.

10.3 Sträucher
Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Berberis vulgaris	Berberitze,	*Rosa majalis*	Zimtrose,
Cornus mas	Kornelkirsche	*Rosa rubiginosa*	Weinrose,
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel,	*Rosa spinosissima*	Bibernellrose,
Corylus avellana	Haselnuss,	*Rosa tomentosa*	Filzrose,
Crataegus monogyna	Weißdorn,	*Rubus fruticosa*	Brombeere,
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen,	*Rubus idaeus*	Himbeere,
Ligustrum vulgare	Liguster,	*Salix aurita*	Öhrchen-Weide,
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche,	*Salix caprea*	Salweide,
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn,	*Salix cinera*	Grau-Weide,
Rosa gallica	Essigrose,	*Salix viminalis*	Flecht-Weide,
Rosa glauca	Rotblättrige Rose,	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

und andere standortheimische Arten.

10.4 Kletter-, Schlingpflanzen
- *Hedera helix* Gemeiner Efeu,
- *Humulus lupulus* Hopfen,
- *Lonicera caprifolia* Jelängerjelieber,
- *Parthenocissus tricuspidata* Wilder Wein,
- *Clematis vitalba* Gewöhnliche Waldrebe

und andere standortheimische Arten.

11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Der erforderliche Ausgleich in Höhe von **117.669 Wertpunkten** (WP) wird auf nachstehenden Flächen durchgeführt:
- **Öko-Konto Bergfeld**, Flurstücke 256/0 und 257/1 von insgesamt 5.913 m², Gemarkung Aschau am Inn. Die Kompensation umfasst **18.598 WP**. Die WP sind damit vollständig abgebucht.
  Entwicklungsziele
  - Erhalt, Förderung und Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese durch extensive Beweidung, Pflegemahd und Artenanreicherung durch Initialansaat (Streifensaat), Mähgutübertrag (*G214**).
  - Mäßig artenreiche (*K122*) und artenreiche Säume und Staudenfluren (*K132*).
  - Entwicklung Waldmantel (*W12**) unter Verwendung heimischer, gebietseigener Gehölze aus dem Vorkommengebiet 6.1 Alpenvorland.
- **Öko-Konto Steinbach**, Flurstück 347 mit 11.930 m², Gemarkung Aschau am Inn. Die Kompensation umfasst hier **67.028 WP**. Die WP sind damit vollständig abgebucht.
  Entwicklungsziele
  - Entwicklung artenreiches Extensivgrünland (*G212**) durch extensive Pflegemahd und Aufwertung durch Ansaat (Streifensaat) mit gebietsheimischen, artenreichen Saatgut.
  - Entwicklung Waldmantel (*W12**) unter Verwendung heimischer, gebietseigener Gehölze aus dem Vorkommengebiet „6.1 Alpenvorland".
- **Öko-Konto Lochheim**, Flurstück 353/4, Gemeinde Mettenheim, Gemarkung Gumattenkirchen. Kompensiert werden in diesem Bereich **32.043 WP**. Nach deren Abzug verbleiben noch 10.091 WP für weitere Kompensationsmaßnahmen.
  Entwicklungsziele
  - Entwicklung von artenreichen, seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen (*G222**).
  - Anlage bzw. Entwicklung flacher Gewässer im Moorbereich (*S111**).
  - Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (*B116**).

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sowie die Lage der jeweiligen Entwicklungsziele in den vorstehend genannten Ökokonten sind den Anlagen 4 (Ökokonto Bergfeld), 5 (Ökokonto Steinbach) und 6 (Ökokonto Lochheim) zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen und sind wie dort ausgeführt zu beachten.

* = Biotoptyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung.

C) SCHALLSCHUTZ

12 Festsetzungen gemäß Schallschutzgutachten
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: S_{EK} = 6.730 m²	60	35
GE 2: S_{EK} = 8.020 m²	63	35
GE 3: S_{EK} = 3.730 m²	63	35
GE 4: S_{EK} = 4.785 m²	64	35
GE 5: S_{EK} = 11.220 m²	64	51
GE 6: S_{EK} = 12.625 m²	64	51

S_{EK}: .... Emissionsbezugsfläche = gesamte gewerblich nutzbare Fläche gem. Abbildung 20.

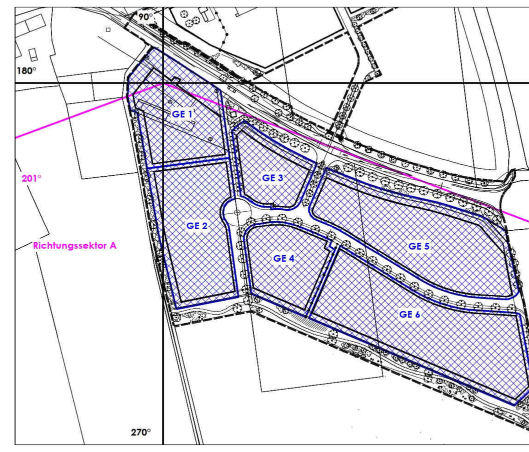

Abbildung 20: Darstellung der Emissionsbezugsflächen

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die Parzellen GE 5 und GE 6 zur Nachtzeit um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente LEK,zus für den Richtungssektor A [dB(A) je m²]	
Sektor A: 201°–339°	$L_{EK,zus,Nacht}$
GE 5	2
GE 6	4

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren besitzt die UTM-32-Koordinaten x = 750693,8 (Rechtswert) und y = 5343871,4 (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt entgegen dem Uhrzeigersinn an, null Grad liegt im geografischen Osten.
Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent eines Betriebs/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.
Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Aschau am Inn zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

3 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.
Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf mögliche Schutzgutgefährdungen nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen. Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu wird die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen empfohlen. Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn (Abfallrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert.

4 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist bei Bäumen von mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zu wahren.

5 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

6 IMMISSIONSSCHUTZ
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets ist über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm vorzunehmen.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z. B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

8 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Emissionen sind entschädigungslos zu dulden. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

9 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Nachweis für eine schadlose Überflutung (DIN 1986-100) ist zu erbringen.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Infolge von Starkregenereignissen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").
Die Niederschlagswasserableitung und -versickerung ist im Bauantrag mit darzustellen.

10 GRUNDWASSERSCHUTZ
Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Mühldorf am Inn – Wasserrecht – umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Mühldorf am Inn – Wasserrecht – rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

11 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) wird auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten hingewiesen.

12 ALTLASTEN
Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

13 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

14 EMPFEHLUNGEN ZU EINER ÖKOLOGISCHEN UND FLÄCHENSPARENDEN GEBIETSENTWICKLUNG
Im Hinblick auf die aktuellen Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung empfiehlt die Gemeinde Aschau am Inn im Zuge der Umsetzung nachfolgende Punkte zu beachten:
- Flächenversiegelung

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der zukünftigen Gewerbeflächen sind die privaten Verkehrsflächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Anordnung der Stellflächen sollte dabei vorrangig innerhalb der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgen. Im Ergebnis ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Geschossebenen für unterschiedliche Nutzungszwecke anzustreben.
- Flächensparen

Die Anordnung sowie Parzellierung der Gewerbegrundstücke hat flächensparend und lückenlos entsprechend den zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücken des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Grundstücke sind dabei im Hinblick der Grundfläche auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Betriebliche Erweiterungen in einer abschnittsweisen Umsetzung sollen dabei vorrangig über eine Erhöhung der Geschossebenen erwirkt werden.
- Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen

Im Zuge des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die betrieblichen Nutzungen die maximal zulässigen Höhenentwicklungen durch die Anordnung von mehreren Geschossebenen effizient ausgenutzt werden und somit einem unnötigen Flächenverbrauch entgegenwirken. Bauliche Anordnungen mit einer Geschossebene sollen dabei vermieden oder auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.
- Gebietsverträgliche Nutzungsstruktur

Im Hinblick der Sicherung einer verträglichen Nutzungsstruktur ist es anzustreben, auf großflächige sowie besonders verkehrsintensive Betriebe für Spedition, Logistik, Lagernutzung sowie Einzelhandel zur Nahversorgung zu verzichten. Es wird empfohlen Nutzungen des nichtproduzierenden Gewerbes für Büro, Verwaltung, öffentliche Betriebe etc. zusammenzuführen und auf mehrere Geschossebenen innerhalb eines Gebäudes zu verteilen (Mehrfachnutzung von Gebäuden). Auf Ziffer 1. Art der Baulichen Nutzung der Festsetzungen durch Text im Hinblick der nichtzulässigen Nutzungen wird verwiesen.

15 ARTENSCHUTZ
Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

16 GEHÖLZPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese nicht in das Lichtraumprofil hineinragen dürfen und die Straße eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m gewährleisten muss.

HINWEISE DURCH TEXT

17 SICHTFLÄCHEN
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (bei 70 km/h: 3 / 110 m; auf den Geh und Radweg 3 / 30m) dürfen außer Zäunen (max. Höhe 80 cm) neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die dies Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaum Pflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

18 DIN-NORMEN
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

19 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1418 (Teilfläche = Tfl.), 1418/5 (Tfl.), 1557 (Tfl.), 1557/1, 1565/1, 1566 (Tfl.), 1567 (Tfl.), 1568/3 (Tfl.), 1574/3 (Tfl.), der Gemarkung Aschau am Inn mit einer Fläche von ca. 67.980 m².

20 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE Gewerbegebiet

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze 1: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baugrenze 2: Fläche für Werbepylon
- Baufläche für Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Staatsstraße)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Ortsstraße)
- Bushaltebucht
- Geh-/ Radweg
- Erholungs-/ Freizeitweg
- Straßenbegleitgrün
- Fläche zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- Ein-/ Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Trafo-Station
- Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Fläche zur Entwicklung eines artenreichen Grünlandes
- Öffentliche Fläche zur Anlage eines Schotterrasens
- Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Randeingrünung
- Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Einzelbaum – Bestand, zu erhalten
- Einzelbaum – Pflanzgebot
- Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung – Pflanzgebot
- Einzelstrauch – Pflanzgebot
- Maßnahmen zum Artenschutz: Sandlinsen, Steinhaufen, Wurzelstock

Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung nach Maß der Nutzung
- GE 3 Bezeichnung abgegrenzter Nutzungsbereich – Beispiel
- Nutzungsschablone
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen
- Abbiegerichtung
- Vermaßung (Beispiel)

PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Aschau am Inn hat in der Sitzung vom 14.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 25.05.2022 durchgeführt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Veröffentlichungsfrist für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Thann Süd" in der Fassung vom 16.04.2024 dauert gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.04.2024 bis einschließlich 27.05.2024.

4. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Thann Süd" wird mit Beschluss vom 12.11.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 12.11.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Aschau am Inn, den ……………………
1. Bürgermeister

5. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Aschau am Inn, den ……………………
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Thann Süd" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Thann Süd" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Aschau am Inn, den ……………………
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET THANN SÜD

GEMEINDE	ASCHAU A. INN
LANDKREIS	MÜHLDORF
REGIERUNGSBEZIRK	OBERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Aschau erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 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) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Süd" als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 12.11.2024 einschließlich der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit 1. Plandarstellung im Maßstab 1:1.000 und 2. Festsetzungen durch Text.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen, Leukstraße 3, 84028 Landshut, Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29, E-Mail info@komplan-landshut.de; Dipl. Ing. (FH) D. Maroski ___________; Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer ___________
Planungsträger	Gemeinde Aschau, Hauptstraße 4, 84544 Aschau am Inn
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	12.11.2024

Bearbeitung	Feb. 2022	BK
Geändert Anlass		
§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	Apr. 2024	BK
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	Sept. 2024	BK
Projekt Nr.		
19-1107_BBP		