



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

GE
Gewerbegebiet
GE 1, GE 2

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

6. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege
§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

zu erhaltender Gehölzbestand/CEF-Maßnahme Haselmaus
gem. textliche Festsetzung IV 1.)

Flächen für Maßnahmen zum
Schutz zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
1 = CEF-Maßnahme Arten- und Biotop- und
Wasserwirtschaft; gem. textliche Festsetzung IV 2.)
2 = Ausgleichsfläche; gem. textliche Festsetzung zum Ausgleich VIII 1.)

zu erhaltender Baumbestand: Buche

zu erhaltender Baumbestand: sonstige Laubbäume

II. PLANLICHE HINWEISE

II. PLANLICHE HINWEISE

Flurgrenze 1141/2 Flurnummer Höhenlinie mit Meterangabe

Bestandsgebäude mögl. Gebäude mögl. interne Erschließung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNO.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsanlagen, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Ausgenommen liegen bleiben zulässig ein Einzelhandelsbetrieb gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter einem Viertel der Gesamtfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebes liegt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 max. zulässige GRZ: 0,8

2.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtrauf über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

GE 1: max. zulässige Wandhöhen und Dachform - siehe Planeinträge

Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die technischen Dachaufbauten um das Maß der Höhe von der Außenkante des Gebäudes abgerückt sind.

GE 2: keine baulichen Anlagen - nur Nebenanlagen

3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

GE 1: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen mit einer Länge von max. 115 m zulässig.

GE 1: Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Fläche von insgesamt 150 m² zugelassen werden.

GE 2: Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur im Bereich der Umgrenzung für Nebenanlagen zugelassen.

4. Abstandsf lächen

Die Geltung der Abstandsf lächen gemäß Art. 6 der BayO wird angeordnet.

5. Geländeänderung im Gewerbegebiet

Ein Abweichen vom Umgelände ist um +/- 1,75 m zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen der dafür notwendigen Geländeänderungen sind mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen. Dabei ist mind. 1,0 m vor Gründungsgrenze wieder das Umgelände zu erreichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

6. Stellplätze und Lagerflächen

GE1, GE2: Stellplätze und Lagerflächen im Freibereich sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen [z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten].

7. Gebäudegestaltung

Dachform und Dachneigung
Siehe Planeinträge

8. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen:
- maximal ein freistehender Werbepylon
- bis zu einer Höhe von 6,00 m ab OK geplanten Gelände
- bis zu einer Breite von 1,50 m

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Beleuchtung mit großen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen, die auf die öffentlichen Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

II. PLANLICHE HINWEISE

II. PLANLICHE HINWEISE

Flurgrenze 1141/2 Flurnummer Höhenlinie mit Meterangabe

Bestandsgebäude mögl. Gebäude mögl. interne Erschließung

Freistehende Werbeanlagen:
- maximal ein freistehender Werbepylon
- bis zu einer Höhe von 6,00 m ab OK geplanten Gelände
- bis zu einer Breite von 1,50 m

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Beleuchtung mit großen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen, die auf die öffentlichen Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. zu erhaltender Gehölzbestand/CEF-Maßnahme Haselmaus

Der Wald ist als gestufter strukturreicher Baum- und Strauchbestand mit einheimischen Laubgehölzen und Tanne zu erhalten.

Rodung des Jungfichtenauftwuchses und Pflanzung von Hasel- und Beerenstrümmern.

Lücken im Gehölzbestand von mehr als 10 m Länge sind mit folgenden Sträuchern zu bepflanzen: Hasel (*Corylus avellana*), verpflanzt h 100-125 Pflegemaßnahmen sind im zulässigen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Verkehrsicherungsmaßnahmen sind davon unberührt.

2. Flächen zum Artenschutz Zauneidechse

Vorbereitung von Baumaßnahmen:

Eine ökologische Baubegleitung ist bereits im Planungsstadium von Baumaßnahmen zur Optimierung der Verfahrensabläufe erforderlich.

Als Voraus für Abrucharbeiten im bestehenden Gewerbegebiet (GE1) sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatuten nach § 44 (5) BNatSchG folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

Abrucharbeiten sind grundsätzlich nur außerhalb der Vogel- und Wochenstubenzzeit (März bis September) zulässig.

3. Planungsphase von Abrucharbeiten:

- Befragung einer ökologischen Baubegleitung

- Voruntersuchung auf Riedmoos und Gebäudebrüter

- Festlegen einer angepassten Vorgehensweise

- Ggf. Durchführen von CEF-Maßnahmen

4. Als Voraus für Baumaßnahmen im Erweiterungsbereich (GE2) sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatuten nach § 44 (5) BNatSchG folgende CEF-Maßnahmen erforderlich und in der angegebenen zeitlichen Reihenfolge einzuhalten:

Zeitraum Oktober bis Februar:

- Schonender motormanueller Gehölzschnitt

- Lagerung des Kronenschittmaterials in den angegebenen Flächen für CEF-Maßnahmen und in der Eingrünung.

anschließender Zeitraum Mai bis Oktober:

- Rodung von Wurzelstöcken ausschließlich im Baufeld für Nebenanlagen

- Lagerung der Wurzelstöcke in den angegebenen Flächen für CEF-Maßnahmen und in der Eingrünung

Bis Baubeginn:

- Vergrünung im geplanten Baubereich durch regelmäßiges Freischneiden

Baumaßnahme:

- mit dem bei der Baumaßnahme gewonnenem Steinmaterial werden Lesesteinhäufen in den angegebenen Flächen für CEF-Maßnahmen angelegt!

Folgende konfliktvermeidende und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotsstatuten nach § 44 BNatSchG erforderlich:

Typ der Maßnahme	Maßnahme	Tierart
§ 39 BNatSchG Vermeidung	Schonender motormanueller Gehölzschnitt im zul. Zeitraum Oktober bis Februar	Vögel Haselmaus, Fledermäuse Reptilien
§ 39 BNatSchG Vermeidung	Festsetzung zu erhaltender Baumbestand: 2 tief beastete Buchen, davon eine mit ausgebrochenem Kronenast	Vögel Haselmaus, Fledermäuse
§ 44 BNatSchG Vermeidung	Rodung von Wurzelstöcken ausschließlich im Baufeld für Nebenanlagen nur im Zeitraum Mai bis Oktober	Haselmaus
§ 44 BNatSchG Vermeidung	Vergärung im geplanten Baubereich durch regelmäßiges Freischneiden	Zauneidechse
§ 44 BNatSchG Vermeidung	Planungsphase von Abrucharbeiten: • Befragung einer ökologischen Baubegleitung - Voruntersuchung auf Fledermäuse und Gebäudebrüter • Festlegen einer angepassten Vorgehensweise • Abbruch der offenen Lagergestelle grundsätzlich nur außerhalb der Vogelbrut- bzw. Wochenstubenzzeit September - März • Ggf. Durchführen von CEF-Maßnahmen	Gebäudebrüter (Vögel), Fledermäuse
§ 44 (5) BNatSchG CEF-Maßnahme „Vorgezogener Ausgleich“	Vorgezogene Anlage von Habitateinheiten für Reptilien unmittelbar angrenzend an den Vergrünungsbereich und außerhalb des Baubereichs mit dem Gehölzschlitten	Zauneidechse stellvertretend für alle Reptilien
§ 44 (5) BNatSchG CEF-Maßnahme „Vorgezogener Ausgleich“	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / Fichtenauftwuchs in der bestehenden Eingrünung, Pflanzung von Hasel- und Beerenstrümmern	Haselmaus

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Beleuchtung mit großen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen, die auf die öffentlichen Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDUNG/ARTENSCHUTZ

9. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:

In der Nacht (22h - 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 4000 nicht überschreiten.

Hauswände, Mauern, Bäume, Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.

Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.

Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.

Die Lichtpunktthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:

- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m

- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.

Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

1. zu erhaltender Gehölzbestand/CEF-Maßnahme Haselmaus

Der Wald ist als gestufter strukturreicher Baum- und Strauchbestand mit einheimischen Laubgehölzen und Tanne zu erhalten.

Rodung des Jungfichtenauftwuchses und Pflanzung von Hasel- und Beerenstrümmern.

Lücken im Gehölzbestand von mehr als 10 m Länge sind mit folgenden Sträuchern zu bepflanzen:

- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m

- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.

Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

VI. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

GE 2: Die Betriebszeit von Parkplätzen ist nur zulässig von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Das Befahren mit LKW ist unzulässig.

VII. HINWEISE DURCH TEXT

1. private Frischleßungsf lächen:

E