

Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 21 der BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO
GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Festsetzungsschlüssel**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Flächenbezogener Schalleistungspegel	Dachform SD = Satteldach PD = Pultdach

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2006 und 01.08.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Untervierau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2006 öffentlich bekannt gemacht.
Mitach, den 03.08.2006
- 2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.06.2006 hat in der Zeit vom 11.08.2006 bis 12.09.2006 stattgefunden, wobei auf die öffentliche Auslegung bereits am 03.08.2006 durch Aushang und durch Bekanntmachung in beiden örtlichen Tageszeitungen hingewiesen wurde.
Mitach, den 12.09.2006
- 3. Billigungsbeschluss und Auslegung (1. Auslegung)**
Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 12.10.2006 in der Sitzung vom 16.10.2006 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 12.10.2006 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2006 bis 04.12.2006 öffentlich ausgestellt, wobei auf die öffentliche Auslegung bereits am 25.10.2006 durch Aushang und durch Bekanntmachung in beiden örtlichen Tageszeitungen hingewiesen wurde.
Mitach, den 04.12.2006
- 4. Erneute Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 12.10.2006 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 16.10.2006 gebilligt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte jeder Zeit vom 03.11.2006 bis 04.12.2006.
Mitach, den 05.12.2006
- 5. Satzung**
Die Gemeinde Mitach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2007 den Bebauungsplan i. d. F. vom 11.01.2007, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Mitach, den 24.01.2007
- 6. Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan wurde am 27.09.2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit dem unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Mitach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Mitach, den 27.09.2007

SATZUNG über den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Untervierau“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 BayDO hat der Gemeinderat der Gemeinde Mitach den Bebauungsplan i. d. F. vom 11.01.2007 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 12-08-2006 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.
Mitach, den 11.01.2007

§ 2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan besteht aus:
Verfahrensvermerke
Übersichtsplan M = 1: 5000 vom 12-06-2006- 11.01.2007
Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1: 1000 und Legende vom 12-06-2006 11.01.2007
Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 12-06-2006 11.01.2007

§ 3 Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Mitach, den 27.09.2007

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNFLÄCHENPLAN

GEWERBEBEGEBT "UNTERVIERAU"



GEMEINDE MILTACH
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:
INGENIEURBÜRO W&H BAUER
Altenmarkt 20b 93451 Cham
Tel. 099712110 Fax 21483
email: b.muellerbauer@online.de
www: www.ing-buro-w-h.de (Bayerischer Bauverlag)

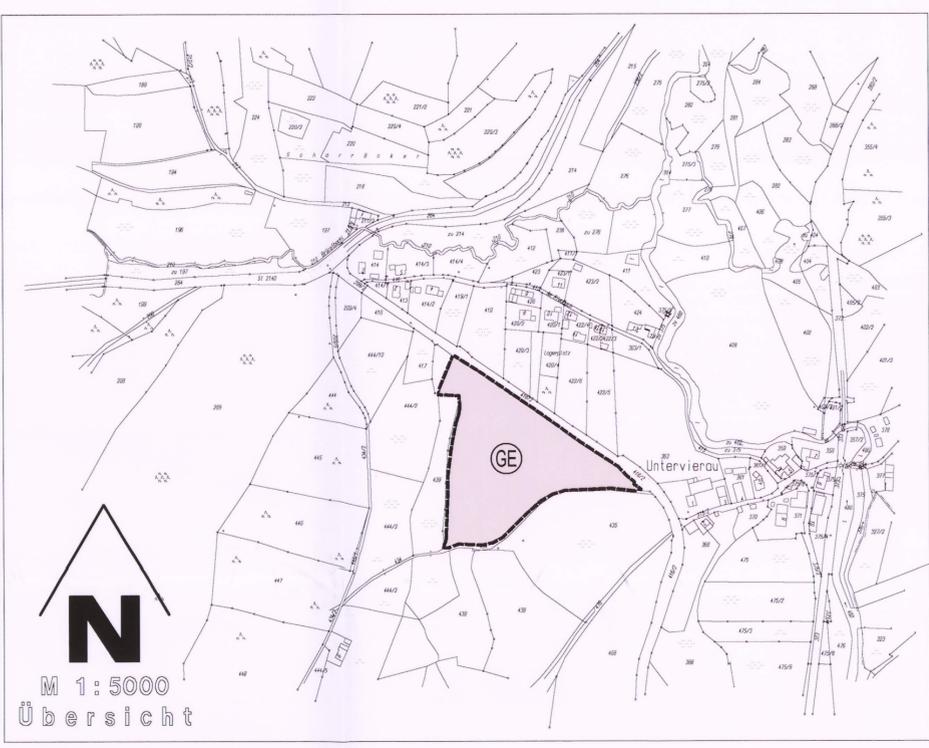
Planungsstand: 19.06.2006
12.10.2006
11.01.2007

Verfahrensstand: 21.02.2006
12.09.2006
04.12.2006



N
M 1:500

N
M 1:5000
Übersicht



GE1
GRZ 0,6 GFZ 1,2
tags max. 65 dB(A)
nachts max. 50 dB(A)
SD/PD

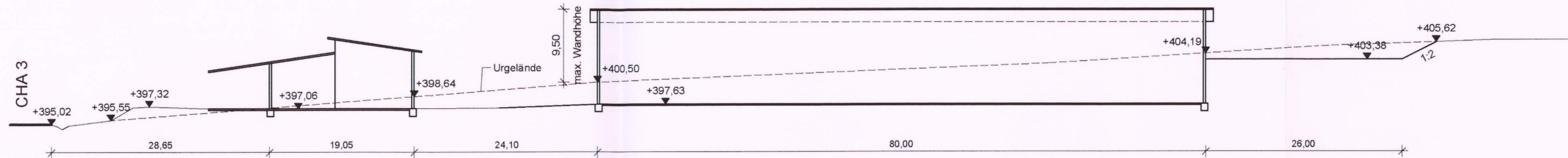
GE2
GRZ 0,6 GFZ 1,2
tags max. 65 dB(A)
nachts max. 50 dB(A)
SD/PD

Hinweise

-  bestehende Gebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
-  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
-  Flurstücksnummer
-  Bemaßung in Metern
-  bestehende Böschung
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs. 6 BauGB

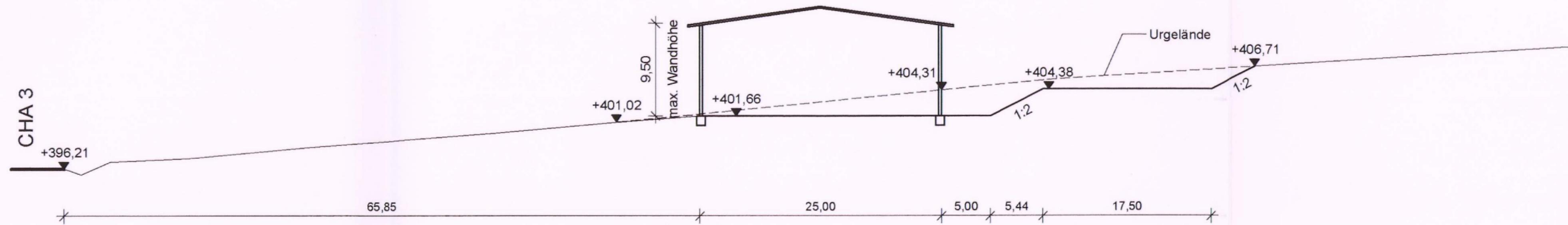
Regelschnitt A-A

M 1 : 500



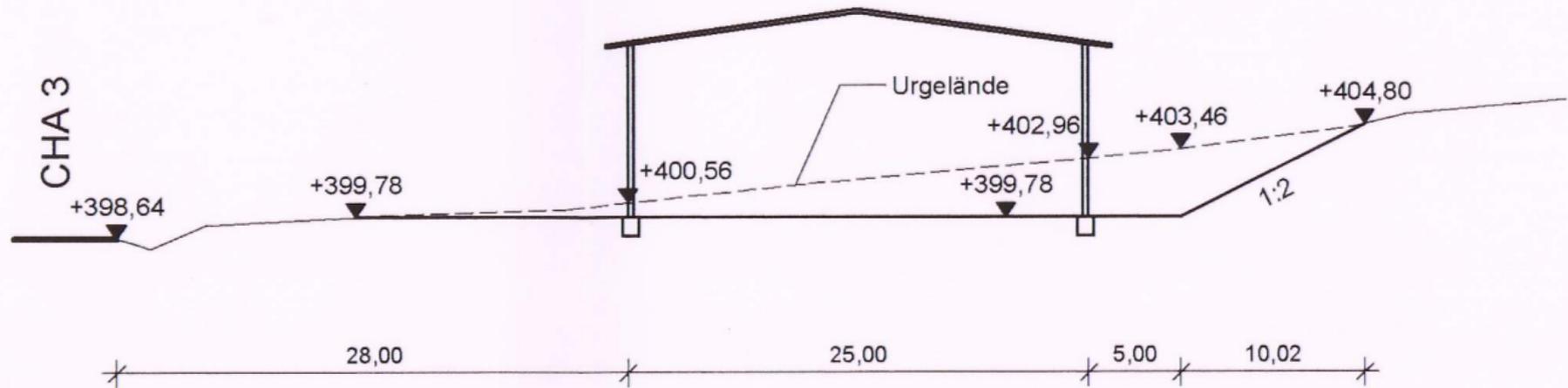
Regelschnitt B-B

M 1 : 500



Regelschnitt C-C

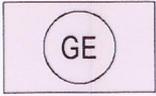
M 1 : 500



Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanzV)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO



Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO

GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 1,6	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

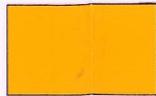
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche



Private Grünfläche als Ausgleichsfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB



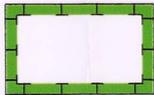
Umgrenzung von Flächen zur Regenwasserrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB



Erhaltung von Bäumen



Anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

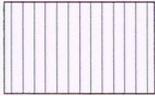


Sichtdreieck

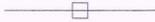
Festsetzungsschlüssel

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Flächenbezogener Schalleistungspegel	Dachform SD = Satteldach PD = Pultdach

Hinweise



bestehende Gebäude



bestehende Grundstücksgrenze



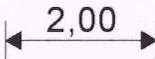
geplante Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

435

Flurstücksnummer



Bemaßung in Metern



bestehende Böschung



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs. 6 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2006 und 01.08.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Untervierau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Miltach, den 03.08.2006



1. Bürgermeister (Heigl)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.06.2006 hat in der Zeit vom 11.08.2006 bis 12.09.2006 stattgefunden, wobei auf die öffentliche Auslegung bereits am 03.08.2006 durch Aushang und durch Bekanntmachung in beiden örtlichen Tageszeitungen hingewiesen wurde.

Miltach, den 12.09.2006



1. Bürgermeister (Heigl)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung (1. Auslegung)

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 12.10.2006 in der Sitzung vom 16.10.2006 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 12.10.2006 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2006 bis 04.12.2006 öffentlich ausgelegt, wobei auf die öffentliche Auslegung bereits am 25.10.2006 durch Aushang und durch Bekanntmachung in beiden örtlichen Tageszeitungen hingewiesen wurde.

Miltach, den 04.12.2006



1. Bürgermeister (Heigl)

4. Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom ^{12.10.2006} wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 16.10.2006 gebilligt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.11.2006 bis 04.12.2006.

Miltach, den 05.12.2006



(Siegel)

1. Bürgermeister (Heigl)

5. Satzung

Die Gemeinde Miltach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2007 den Bebauungsplan i. d. F. vom 11.01.2007, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Miltach, den 24.01.2007



(Siegel)

1. Bürgermeister (Heigl)

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 27.09.2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Miltach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Miltach, den 27.09.2007



(Siegel)

1. Bürgermeister (Heigl)

SATZUNG

über den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Untervierau“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 BayBO hat der Gemeinderat der Gemeinde Miltach den Bebauungsplan i. d. F. vom 11.01.2007 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom ~~12.06.2006~~ 11.01.2007 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

Verfahrensvermerke

Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom ~~12.06.2006~~ 11.01.2007

Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom ~~12.06.2006~~ 11.01.2007

Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom ~~12.06.2006~~ 11.01.2007

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Miltach, den 27.09.2007



(Siegel)

1. Bürgermeister (Heigl)

B. FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO) mit Zulässigkeitsregelungen

(1) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1
- Geschäfts-, Büro – und Verwaltungsgebäude § 8 Abs.2 Nr. 2
- Betriebsnotwendige Tankstellen § 8 Abs.2 Nr. 3

(2) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Sonstige Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten aller Art
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Abwasserintensive Betriebe, sofern sie über eine Wasseraufbereitungsanlage verfügen. Die in den Kanal eingeleitete Wassermenge darf nicht größer sein, als die für Haushaltsabwasser üblichen Mengen. Die Qualität des eingeleiteten Abwassers darf nicht schlechter sein, als die von normalen Haushaltsabwässern.

3.2 Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die erforderliche Fläche der Gemeinde zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt

4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit der Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

maximale GRZ 0,60

4.2 Maximale Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das gesamte Planungsgebiet mit 1,20 festgesetzt.

4.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Planungsgebiet für alle Gebäude mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

4.4 Maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird mit 9,50 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe ist hierbei das natürliche Gelände maßgebend.

4.5 Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichende Bauweise: wie offenen Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 80 m.

5. Baugestaltung

5.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich sind die nach genannten Dachformen zulässig:

- Satteldächer
- asymmetrische Satteldächer
- Pultdächer
- versetzte Pultdächer

5.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird für alle Gebäude im Gewerbegebiet mit mindestens 8 Grad und maximal 28 Grad festgesetzt.

5.3 Dachüberstände

Dachüberstände sind am Ortsgang und an der Traufe bis maximal 125 cm zulässig. Abweichend hierzu können überdachte Ladeflächen bis zu 8,00 m genehmigt werden.

5.4 Dachaufbauten

Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Auf die Dächer aufgesetzte Lichtbänder müssen als Metall-Glas-Konstruktion ausgeführt werden. Die Höhe der Konstruktionen darf maximal 0,50m betragen.

5.5 Fassadengestaltung

An fensterlosen Fassaden von mehr als 50 m² Ansichtsfläche müssen Kletterpflanzen mit geeigneten Rankhilfen gepflanzt werden (siehe auch Nr. 10.4).

6. Werbeanlagen / Beleuchtung

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Bei Hallen wird eine ideelle Geschosshöhe von 3,50 m angesetzt. Die Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Je Fassadenseite wird die Werbefläche auf max. 8 m² begrenzt.

Selbstleuchtende, reflektierende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Art. 62 BayBO und Art. 63 BayBO Abs.11 bleiben davon unberührt.

Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sind nur Natriumdampf lampen eingesetzt werden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachtaktive Insekten anziehen.

7. Einfriedung

Als Einfriedung sind nur Metallzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Mauern, Sockel oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig. Zwischen Gelände und Unterkante Zaun ist ein lichter Abstand von 10 cm einzuhalten.

Die Grundstückseinzäunung hat innerhalb der festgesetzten Grünanlagen und Ausgleichsflächen zu erfolgen.

Zäune entlang der Kreisstraße CHA 3 sind innerhalb der Heckenpflanzung vorzusehen.

8. Geländegestaltung

8.1 Höhenlage der Grundstücke

Die Angleichung der Höhenlage der Grundstücke mit der Höhenlage der Kreisstraße sowie zu den Nachbargrundstücken hat in der planlich festgesetzten Eingrünung zu erfolgen.

Die Höhe zulässiger Auffüllungen beträgt max. 2,00 m, Abgrabungen sind bis zu einer max. Tiefe von 6,50 m zulässig.

8.2 Baugrenze

Die Anlage von Ausstellungs-, Verkehrs- und Stellflächen darf – soweit es sich nicht um bauliche Anlagen handelt – bis zum Rand der planlich festgesetzten Eingrünung erfolgen. Die Mindesteingrünung entlang der Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.

8.3 Mauern und Böschungen

Stützmauern sind nur zulässig, soweit sie das bergseits anstehende Gelände nicht überragen.

Freistehende Mauern sind unzulässig.

Böschungen sind mit einer max. Steigung von 1:2 herzustellen.

9. Verkehrs- und sonstige Freiflächen, Stellplätze

9.1 Zufahrten

Die Zufahrt zum Planungsgebiet ist im Planteil festgesetzt. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

9.2 Private Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

9.3 Stellplätze

Alle Stellplätze sind auf Privatgrund nachzuweisen.

Die Anzahl der Stellplätze der aufgrund Art. 52 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach folgenden festgesetzten Richtzahlen zu berechnen. Für die nicht festgesetzten Fälle gelten die Richtzahlen in der Veröffentlichung im MABl Nr.6/1978. Die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaV) bleiben unberührt.

Büro- und Verwaltungsräume	1 Stellplatz je 20 m ² Nutzfläche
Verkaufsstätten	1 Stellplatz je 25 m ² Nutzfläche
Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 30 m ² Verkaufsfläche
Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 m ² Nutzfläche oder 1 Stellplatz je 2 Beschäftigte
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsräume	1 Stellplatz je 80 m ² Nutzfläche oder 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte
Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand

Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Festsetzungen.

9.4 Lage, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Mineralbeton, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 2,5 cm Sickerfuge auszuführen. Je vier Stellplätze ist ein Baum mit mind. 6 m² Pflanzfläche zu pflanzen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

- 10.1 Entlang der Kreisstraße CHA3 sowie entlang der Zufahrtsstraße in das Gewerbegebiet sind an den zeichnerisch festgelegten Stellen Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.
Pflanzenart: Acer platanoides, Pflanzenqualität: Stammumfang 16-18 cm
Als Unterpflanzung sind niedrig wachsende Sträucher 2. Ordnung im Pflanzabstand 1x1m zu pflanzen. (Pflanzenart und -qualität siehe Pflanzenliste)
Pflanzungen im Bereich der Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 80 cm, gemessen ab OK Fahrbahn nicht überschreiten.
- 10.2 Zur Randeingrünung ist die in der Planzeichnung dargestellte private Grünfläche als Ausgleichsfläche ganzflächig mit heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hier heimische, standorttypische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Pflanzabstand für Sträucher 1,50x1,50 m, alle 12-14 m ist ein großkroniger Baum 1. Ordnung zu pflanzen bzw. wahlweise alle 6-8 m ein Baum 2. Ordnung. (Pflanzenart und -qualität siehe Pflanzenliste)
- 10.3 Zur Durchgrünung ist der Grünsteifen innerhalb des Baugebietes mit heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, so dass entlang jeder Seite der Grundstücksgrenze jeweils eine mindestens zweireihige Bepflanzung angelegt wird. (Pflanzenart und -qualität siehe Pflanzenliste)
- 10.4 Fensterlose Fassaden auf den Baugrundstücken von mehr als 50 qm Ansichtsfläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Hierfür ist alle 5 laufende Meter eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mind. 1 qm Größe zu pflanzen. (Pflanzenart und -qualität siehe Pflanzenliste).
- 10.5 Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen mind. 2. Ordnung zu überstellen. Auf je 4 Parkstände ist je ein Baum zu pflanzen, so dass eine Gliederung der Parkplatzfläche erfolgt.
Pflanzenart siehe Pflanzenliste, Pflanzenqualität: Stammumfang 12-14 cm
Die Bäume sind vor Beschädigungen zu schützen.
- 10.6 Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m.Ballen

Acer platanoides - Spitzahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Fraxinus excelsior - Esche
Salix alba
Ulmus glabra

Bäume 2. Ordnung**Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m.B. oder****Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m.B.**

Acer campestre - Feldahorn
 Sorbus aria - Mehlbeerbaum
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Salix caprea - Salweide
 Prunus padus – Traubenkirsche (feuchtlagen)
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Salix fragilis - Bruchweide
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher 1. und 2. Ordnung**2xv, 60-100 cm hoch**

Pinus sylvestris - Waldkiefer
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Corylus avellana - Hasel
 Sambucus nigra - Holunder
 Rhamnus frangula – Faulbaum (feuchtlagen)
 Prunus spinosa - Schlehe
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 Cornus sanguinea – Gem. Hartriegel
 Ligustrum vulgare - Gem Liguster
 Rosa arvensis - Kriech. Rose
 Rosa canina - Hundsrose
 Rosa multiflora - Vielblütige Rose
 Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
 Lonicera xylosteum - Gem. Heckenkirsche
 Hypericum in Sorten – Johanniskraut
 Euonymus europaeus – Gemeiner Spindelbaum
 Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
 Salix caprea - Salweide
 Salix cinerea - Grauweide
 Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche

Kletterpflanzen:**Con. 100-150 cm**

Clematis vitalba - Waldrebe
 Parthenocissus in Sorten – Wilder Wein
 Polygonum aubertii – Knöterich
 Lonicera in Sorten – Geißblatt
 Hedera helix – Efeu

- 10.7 Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 10.8 Die in der Planzeichnung dargestellte bestehende Streuobstfläche sowie die 2 Linden innerhalb der Baugrundstücke sind dauerhaft zu erhalten.
- 10.9 Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu begrünen. Für je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste, mind. Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb der nicht überbauten Flächen sind bis zu 40% Rasenflächen zulässig, 60% sind mit Sträuchern aus der Pflanzenliste zu bepflanzen, Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m.

- 10.10 Erhalt und Sicherung der geschützten Biotope nach Art 13d und e des Bay-NatSchG
Der in der Planzeichnung festgesetzte vorgelagerte Gehölzstreifen soll zur Sicherung beitragen und den bestehenden Saum aus Birken, Pappeln und Eichen ergänzen.
- 10.11 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Mineralbeton, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 2,5 cm Sickerfuge auszuführen. Je vier Stellplätze ist ein Baum mit mind. 6 m² Pflanzfläche zu pflanzen.
- 10.12 Mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan der auf Grundlage des Grünordnungsplanes entwickelt wurde, einzureichen.
11. Regenwasserversickerung auf Privatgrundstücken
- Die nichtversickerungsfähigen Wassermengen sind über eine Regenwassersammelleitung an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Regenrückhaltung erfolgt durch das öffentliche Regenrückhaltebecken.
- Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Mineralbeton, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 2,5 cm Sickerfuge auszuführen.

C. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern
6. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. §19 g WHG ff). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
7. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
8. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
9. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen nach DIN 14090 und BayBO (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken) eigene Feuerwehrezufahrten.
10. Im westlichen Bereich grenzen an das Planungsgebiet zwei kartierte Biotop an:
Biotop – Objektnr.: X 6842-222 v. 10.08.85 und Biotop – Objektnr.: X 6842-223 v. 12.08.85
Diese geschützten Biotop nach Art 13d und e des BayNatSchG müssen gesichert und erhalten werden.