

Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen

- § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10, § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.10.2017
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.08.2017
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- die Planzonenverordnung (PlanZ) i.d.F der Bekanntmachung vom 13.05.2017
- § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 15.09.2017
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.02.2011
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i.d.F der Bekanntmachung der jeweiligen Gemeindeordnung gültigen Fassung
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 18.06.2017

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der Baulichen Nutzung

GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung §§ 16, 17 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl § 16 Absatz 2, Nr.1 und 2,

Den Höchstwert der GRZ u. GFZ regelt die, im Baugebiet gültige, Nutzungsschablone.

2.2 Gebäudehöhe §18 und § 16 Absatz 2, Nr.3 BauGB

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (First) beträgt 12,00 m. Als Maßstab zur Messung der Höhe wird die Oberkante der bestehenden öffentlichen Straße bzw. des Flurweges, jeweils im Mittel der Straße zugewandene Grundstücksecken als Bezugspunkt herangezogen.

Bezugskante: Fl.-Nr. 1006 und Fl.-Nr. 1063/1

2.3 Wohnungen § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO

Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Aufsicht- oder Betriebspersonal werden als untergeordnete Bauwerke i.S.d. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO zugelassen. Sie können angebaut oder innerhalb der Baugrenzen allein stehend errichtet werden.

2.4 Bauweise

offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO Absatz 3, Zugelassenen Gesamtlänge 65,00 m.

3.0 Haupt- und Nebenanlagen

3.1 Abstandsflächen nach Art.6 BayBO

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

3.2 Nebenanlagen Art. 6, Absatz 9 BayBO

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

3.3 Dachart, Dachneigung

Im GE werden alle Dachformen außer Tonnendächer zugelassen. Als Dachart werden im Bebauungsplan alle harten Bedachungen sowie auch Flachdachbegrünungen zugelassen. Als Dachneigung werden die Neigungswinkel zwischen 0 bis einschließlich 25 Grad zwingend vorgeschrieben.

4.0 Einfriedungen

Grundsätzlich wird zu allen benachbarten Grundstücken eine Höhe von 1,50 m als Obergrenze festgesetzt.

4.1 Zäune

Einfriedungen sind grundsätzlich den Geländeverlauf anzupassen, und in Höhe auf einschließlich 1,50 m zu begrenzen. Hinter Hecken sind auch höhere Zäune bis 2,00 m zugelassen. Sie dürfen nicht in das Lichtprofil der Verkehrsfläche hineinragen. Bei Ausführung in Maschendraht ist eine Hinterpflanzung mit einer Hecke Voraussetzung. Der Abstand zwischen Boden und Zaununterkante muss mindestens 15 cm betragen.

4.2 Mauern

Die Errichtung von Mauern jeglicher Art bis zu einer Höhe von 1,50 m ist zulässig. Bretterwände werden nicht zugelassen. Keine Mauersockel zur freien Landschaft.

5.0 Erschließung

5.1 Straßenerschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Gemeindestraßen.

Die Hauptzufahrten erfolgen im:

Fl.-Nr. 1006

5.2 Schmutzwasserkanal, Oberflächenwasserkanal

5.2.1 Schmutzwasserkanal

Auf den Grundstücken der Betriebe mit hochverschmutzten Abwasser ist ein Vorreinigungs des abzuleitenden Schmutzwassers vorzusehen.

5.2.2 Oberflächenwasserkanal

Das Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser von Grünflächen, PKW - Stellplätzen soll in auf dem Grundstücken angeordneten Regenauflangbecken (RRB, Nord- Westseite) bzw. in Zisternen gesammelt werden. Der Überlauf ist so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in die seitlich verlaufende Grabenmulde eingeleitet werden kann. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Falls der Boden in Teilbereichen Sickerwasser aufnimmt, sind auch Sickergruben zulässig.

6.0 Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Hofraumbelichtung, Fassadenbeleuchtung), sind so zu erstellen, das Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden. Die Außengestaltung ist dem Landschaftsbild anzupassen. Zum Schutz von Naturgütern für Insekten und der landschaftliche Lage in der Nähe zu Waldflächen sind energiesparende LED - Lampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.

7.0 Freiflächengestaltung

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Es sind jegliche Art der befestigten Flächen aufzuzeigen. Weiterhin ist die Entwässerung für Oberflächenwasser- und Schmutzwasserbeseitigung darzustellen.

8.0 Grünflächen

8.1 Böschungen und Abgrabungen

Geländeerhöhungen sind durch Böschungen auszugleichen. Auffällige steile Böschungen, n < 1: 1,5, und Abgrabungen sind unzulässig.

8.2 Flächen- und Einzelpflanzgebiete

Der integrierte Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls rechtsverbindlich

8.3 Grünordnung privates Grün

Entlang der Grundstücksgrenzen ist entsprechend der Darstellung auf der Grundstücksgrenzen ein 6,00 m breiter Grünstreifen, anzulegen.

8.4 Ausgleichsfläche A/E - Fläche

Fl.-Nr. 192 Gemarkung Mausdorf, siehe Planzeichnung

9.0 Hinweise

9.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-Konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach Art 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

9.2 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Die Einleitung des Fremdwassers in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Grundstücksentwässerung ist nach den einschlägigen Regeln auszuführen. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

9.3 Abstand Baumpflanzungen - Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,30 m einzuhalten.

9.4 Immissionschutz

Schutzwürdige Büro-, Aufenthalts-, Personal- und Schlafräume sollen den lärmabgewandten Seiten des Grundstückes zugewandt werden.

10.0 Empfehlungen

10.1 Empfohlene Gehölzarten

Die Bepflanzung muß sich an der potentiellen natürlichen Vegetation richten.

Bäume : 3 x 3 m B. Stammdurchmesser 16 - 18 cm

- Acer platanoides Spitzahorn
- Aesculus hippocastabum Rotkastanie
- Betula pendula Weißbuche
- Carpinus betulus Weißbuche
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Quercus robur Stieleiche
- Sorbus aucuparia Eibersche
- Tilia cordata Winterlinde

Straucher 60/100 2 x V. 1 Stück

- Acer campestre Föhlahorn
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Hartnigel
- Corylus avellana Haselnuß
- Euconymus europaeus Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe

Pflanzgebiete gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Planzeichenerklärung mit Festsetzungscharakter

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

■ GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

2,4 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

4.0 Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

○ offene Bauweise

5.0 Dachart / Dachneigung

0° - 25° Dächer aller Art außer Tonnendächer

6.0 Überbaute Grundstücksfläche

— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Grünordnung im Privatbereich

■ Bestehende Heckenstruktur, Bauantrag A2006/ 344 ist zu erhalten.

■ Hecke Neupflanzung.

○ Einzelbaum Neupflanzung.

■ Bestehende Heckenstrukturen sind zu erhalten.

○ Bestehende Einzelbäume, Bauantrag A 2006/ 344 sind zu erhalten.

■ Bestehende Hecke 2 reihig, Wuchsalter ca. 3 Jahre wird versetzt, Ergänzungspflanzung.

■ Bestehende Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

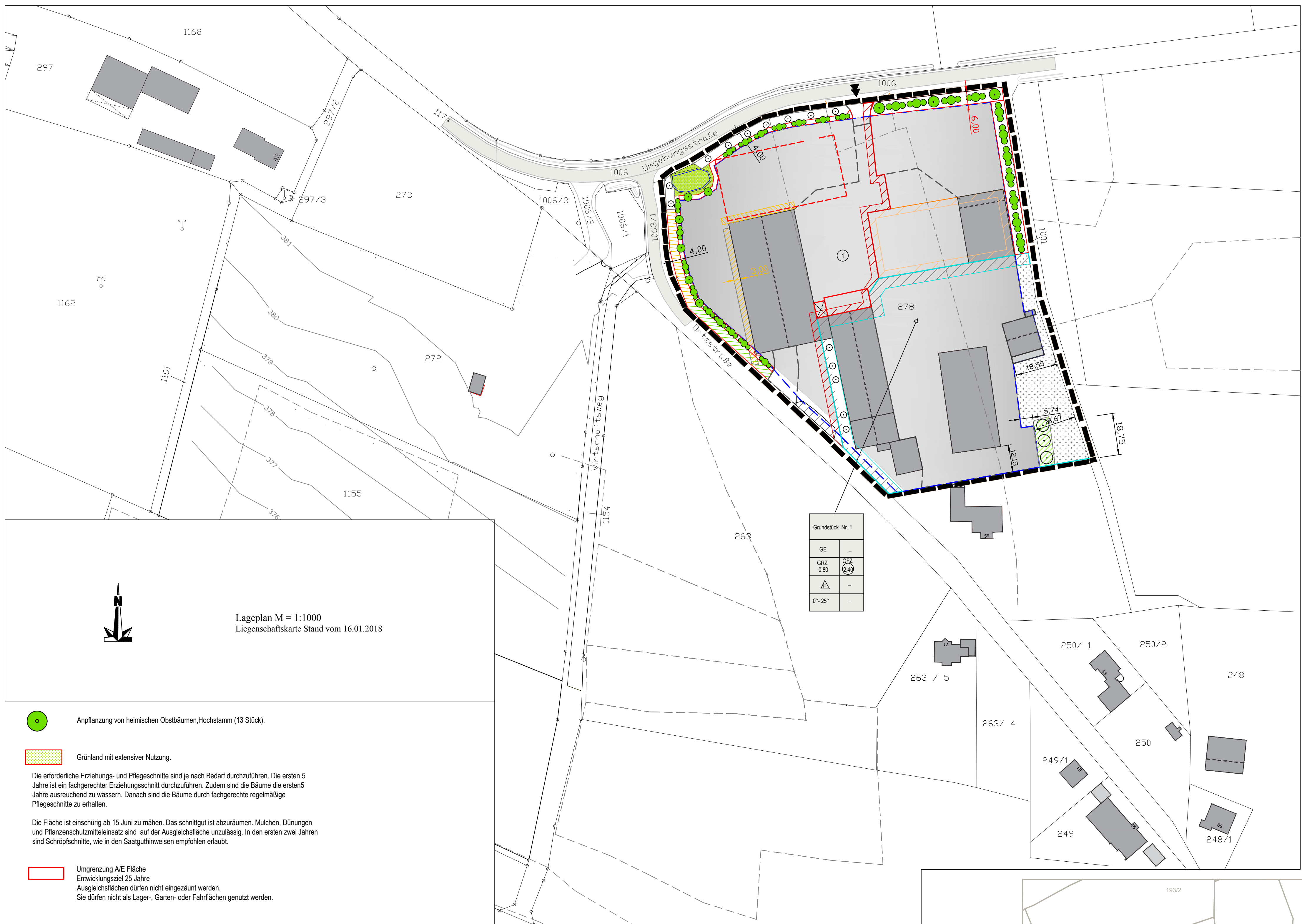
Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regioaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.



sonstige Planzeichenerklärung ohne Festsetzungscharakter

10.0 Geländeneigung

380 — Höhenlinien Bestand

11.0 Grenze; Gebäude, Grünflächen, Bäume

— Grenze im Flurbereinigungsverfahren, Neueinteilung

- - - Grenze vor Flurbereinigungsverfahren, Bestehender Grenzverlauf

Fl.Nr. 278 Flurstücksnummer

■ bestehende Haupt- u. Nebengebäude

■ Bestehende Grünflächen nach Genehmigungsplanung A2006/ 344

○ Bestehende Grünflächen nach Genehmigungsplanung A2006/ 344

○ Bestehende Grünflächen nach Genehmigungsplanung A2006/ 344

○ Bestehende Grünflächen nach Genehmigungsplanung A2006/ 344

○ Bestehende Grünflächen nach Genehmigungsplanung A2006/ 344

○ Bestehende Grünflächen nach Genehmigungsplanung A2006/ 344

○ Bestehende Grünflächen nach Genehmigungsplanung A2006/ 344

12.0 Plangenehmigungsverfahren vor dem Bauleitplanverfahren

Geltungsbereich

■ Teilfläche 3 Errichtung einer Lagerhalle für Speditionsbetrieb 43-6026-A-2012/522

■ Teilfläche 1 Teilnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes und Aufstockung einer bestehenden Garage, A2006/ 344 - Freiflächenplan 2 genehmigt am 28. Juli 2006 Überplante Fläche im GE, A_{GE} = 9.243 qm

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

13.0 Verkehrsflächen

■ Hauptzufahrt

■ Sonstige Flächen außerhalb des Planungsgebietes

■ Öffentlicher Verkehrsraum

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

■ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

Verfahrensvermerk

Bebauungsplan Nr. 39a

Gewerbegebiet Neuordnung Fl.- Nr. 278 mit integrierter Grünordnung auf der Fl.- Nr 192, Gmkg. Mausdorf