FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. Art. 6 und 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen des § 8 BauNVO:
— Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und Getränke,
— Lagerplätze als selbständige Anlagen,
— Tankstellen,
— Anlagen für sportliche Zwecke,
— Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
— Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
— Vergnügungsstätten,
— Boardinghäuser, Beherbergungseinrichtungen und sonstige Einrichtungen des gewerblichen Wohnens.

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. § 22 BauNVO
GE	max. 0,8	max. 1,2

2.2 Vollgeschosse
Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur für Kellergeschosse erlaubt. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

2.3 Angaben zu baulichen Anlagen

2.3.1 Wandhöhe (WH)
Gebäude/ bauliche Anlagen
GE: max. 9,00 m talseitig.

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

2.3.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Bezugshöhe des unteren Geschosses ist auf das Niveau des jeweiligen Höhenbezugspunktes zu legen (Bezugspunkt gemäß Planzeichen). Einen Höhendifferenz von 0,50 m ist zulässig.

2.3.3 Abstandsflächen
Zur Regelung der Abstandsflächen wird die Anwendung der Bayerischen Bauordnung angeordnet.

2.3.4 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
Die Anordnung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB)
Im GE wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

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 Private Verkehrsflächen

4.1.1 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.

4.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aiglsbach.
Hinweis:
Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Beim östlichen Teil des Gewerbegebietes wird entsprechend der Plandarstellung das Regenwasser der Parzellen 1; 2 und 6 und die dazugehörigen Straßenflächen zunächst über ein offenes Gerinne und dann verrohrt dem Regenrückhaltebecken und der bestehenden öffentlichen Kanalisation im Haslachweg zugeleitet.
Das Oberflächenwasser im sonstigen, westlichen Teil des Gewerbegebietes hingegen wird teilweise im offenen und teilweise im geschlossenen System in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet und zwischengespeichert. Von dort wird es gedrosselt in einer Verrohrung dem Riedmoosgraben zugeführt.
Sämtliches auf den Gewerbeflächen anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln (z. B. Rückhaltung mittels Zisternen) und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Ein Rückstauvolumen von 7,0 m³ ist mindestens einzuhalten. Auf den Parzellen 1 und 2 hingegen ist die Errichtung eines Stauraumkanals vorzusehen. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Regenwasser über eine belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung) wird bevorzugt. Diese ist im Einzelfall vom jeweiligen Bauwerber zu prüfen und ergänzende Bodenguachten einzuholen.
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 Follendach; Dachbegrünungen sind zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zugelassen.
FD: Ausnahmen für aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule sind zulässig.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig.

6.1.2 Gebäude
Dachform: Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)/ Satteldach (SD);
Dachneigung: max. 30°;
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Follendach; Dachbegrünungen sind zulässig; FD: aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule sind auf mindestens 30 % der Dachfläche vorzusehen.
PD/ SD: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind auf mindestens 30 % der Dachfläche vorzusehen.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
bei Überdachungen von Eingangsbereichen und Anlieferzonen ist ein Dachüberstand bis max. 4,00 m zulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig.

6.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Auf den Nebenanlagen können diese errichtet werden. Auf die jeweiligen Ausführungen zu den Dachdeckungen wird verwiesen.

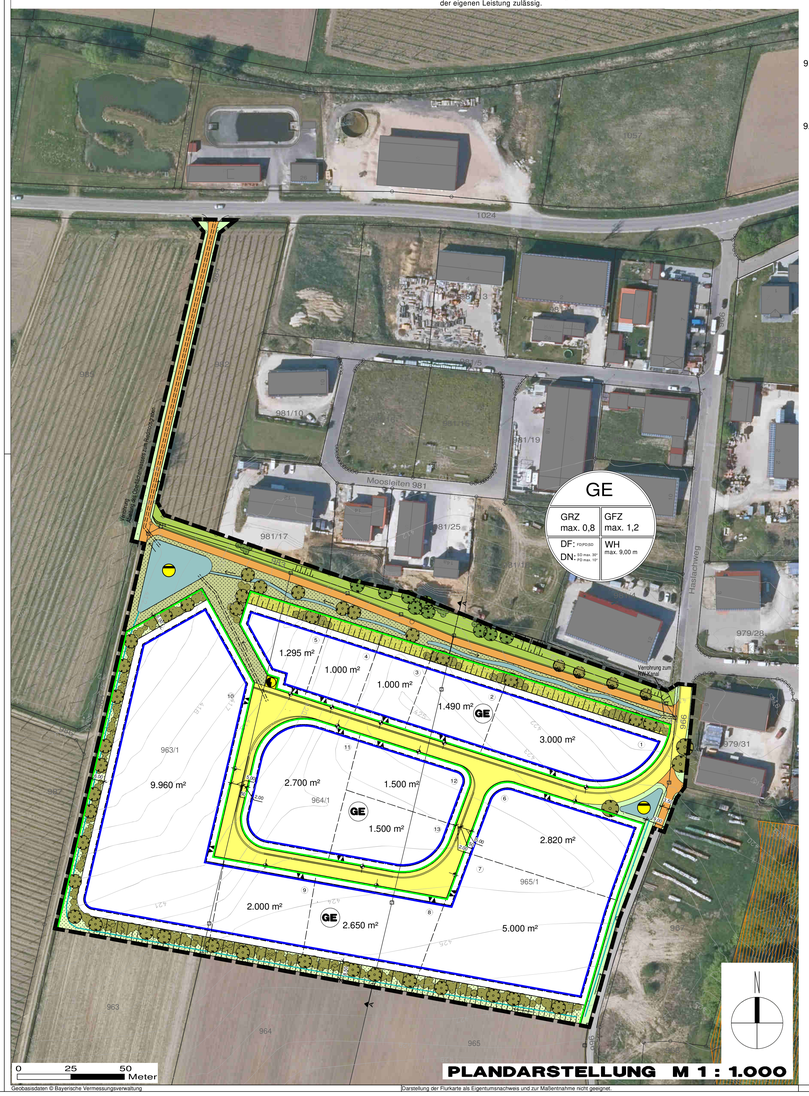
6.3 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune.
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab fertigem Gelände;
Sockel: am Ortsrand unzulässig, ansonsten max. 0,10 m ab fertigem Gelände.

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 bis max. 2,50 m und Aufschüttungen bis max. 2,50 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Für Auffüllungen darf ausschließlich inertes, unbelastetes Material verwendet werden.

Stützmauern:
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig. Weitere 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 an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 10,00 m zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rücksetzig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsverschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung 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.
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 als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. 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.

9 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN
Hinweise:
Die in der Plandarstellung 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.
Die Mahd ist mittels Messerbalken vorzunehmen. Rotationsmäher oder Schlegelmulcher sind grundsätzlich auszuschließen. Durchführung der Mahd mit Mähwerken von innen nach außen. Ferner soll bei der Mahd im Wechsel ein Drittel der Fläche ausgenommen werden und in Streifen erfolgen. Das Mähgut ist erst am Tag nach der Mahd aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Alternativ ist eine Hutterbewerdung möglich, jedoch ohne Zufütterung (außer in Notzeiten) und nicht als Standweide.
Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.
* Biotoptyp nach der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern.

9.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün

Gestaltungsmaßnahmen:
Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit von 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 Öffentliche Grünfläche – bestehend

Pflegemaßnahmen:
Gelegentliche Mahd, zusammen mit der letzten Wiesenmahd (siehe Festsetzung Ziffer 9.3).

9.3 Öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsfunktion

Gestaltungsmaßnahmen:
Entwicklung einer Flachland-Mähwiese GU* durch Ansaat. 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 Private Grünfläche – Entwicklung Flachland-Mähwiese

Gestaltungsmaßnahmen:
Entwicklung einer Flachland-Mähwiese GU* durch Ansaat. 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..

9.5 Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche – Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

Gestaltungsmaßnahmen:
Die Fläche bleibt der Sukzession überlassen.

Pflegemaßnahmen:
Keine.

9.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Einzelbäume:
An 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.
Stellplätze sind mit Bäumen der Artenlisten 10.1 und/ oder 10.2 zu überstellen. Nach jedem fünften Stellplatz ist hierbei ein Baum zu pflanzen.
Die bestehenden Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Auf das Straßenraumprofil ist ggf. zu achten.

Obstbäume:
Pflanzung von vier hochstämmigen Obstbäumen nach der Artenliste 10.4, entsprechend der in der Plandarstellung festgesetzten Standorte. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander darf nicht weniger als 10 m und nicht mehr als 20 m betragen. Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbissschutz anzubringen.
Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Gehölze.
Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf. Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden-Pflanzperiode zu ersetzen.

Baum-/ Strauchbepflanzung:
Beabsichtigt ist auf einer Länge von ca. 400 m, die Anlage einer geschlossenen, freiwachsenden, naturnahe n Hecke mit einzelnen Überhältern.
— Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und ein Reihenabstand von 1,0 m, wobei die Pflanzreihen 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 innerhalb der Strauchgruppen 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.
Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

GE — Gewerbegebiet (s. Ziffer 1 der Festsetzungen durch Text)

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Ein-/ Ausfahrt
Variabel wählbar

Versorgungs flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün
(s. Ziffer 9.1 der Festsetzungen durch Text)

Flächen für Versorgungseinrichtungen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Ableitung von Regenwasser
Ausführung als offenes, naturnahes Gerinne innerhalb öffentlicher Grünflächen
[schematische Darstellung; Festlegung der Lage und Ausführung auf Ebene der Entwässerungsplanung]

Ableitung von Regenwasser
Verrohrung innerhalb öffentlicher Grünflächen
[schematische Darstellung; Festlegung der Lage und Ausführung auf Ebene der Entwässerungsplanung]

Fließrichtung

Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung
Ausführung als naturnahes Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Überlauf in den Vorfluter
[schematische Darstellung; Festlegung der Lage und Ausführung auf Ebene der Entwässerungsplanung]

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – bestehend, zu erhalten
(s. Ziffer 9.2 der Festsetzungen durch Text)

Öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsfunktion
(s. Ziffer 9.3 der Festsetzungen durch Text)

Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche – Entwicklung Flachland-Mähwiese (s. Ziffer 9.4 der Festsetzungen durch Text)

Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche – Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (s. Ziffer 9.5 der Festsetzungen durch Text)

Einzelbaum – bestehend, zu erhalten (s. Ziffer 9.6 der Festsetzungen durch Text)

Einzelbaum – Pflanzgebot (s. Ziffer 9.6 der Festsetzungen durch Text)

Obstbaum – Pflanzgebot (s. Ziffer 9.6 der Festsetzungen durch Text)

Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung – bestehend, zu erhalten
(s. Ziffer 9.6 der Festsetzungen durch Text)

Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung – Pflanzgebot
(s. Ziffer 9.6 der Festsetzungen durch Text)

Ökologische Ausgleichsfläche
(s. Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text)

Sonstige Planzeichen

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen
(s. Ziffer 2.3.2 der Festsetzungen durch Text)

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

5,00 m — Vermaßung – Beispiel

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Biotopkartierung Flachland
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

964/1 — Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grundstücksgrenze – geplant

② — Parzellennummer (Beispiel)

5.000 m² — Parzellengröße, gerundet (Beispiel)

Schnitt mit Blickrichtung (Beispiel)
Geländeschnitt siehe Anhang der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Aiglsbach Süd-West"

Bebauung – bestehend

425 — Höhenschichtlinie in Metern – Gelände bestehend

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 ,
— *Betula pendula*	Sand-Birke ,
— *Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche,
— *Quercus robur*	Stiel-Eiche,
— *Tilia cordata*	Winter-Linde

und andere heimische, standortgerechte 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 aucupa ria*	Gemeine Eberesche,
— *Sorbus aria*	Mehlbeere

und andere heimische, standortgerechte Arten.

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

— *Berberis vulgaris*	Berberitze,
— *Cornus mas*	Kornelkirsche
— *Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel,
— *Corylus avellana*	Haselnuss,
— *Crataegus monogyna*	Weißdorn,
— *Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen,
— *Ligustrum vulgare*	Liguster,
— *Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche ,
— *Rhamnus catharticus*	Kreuzdorn ,
— *Rosa gallica*	Essigrose,
— *Rosa pimpinellifolia*	Bibernellrose,
— *Salix aurita*	Öhrchen -Weide,
— *Salix caprea*	Salweide,
— *Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

und andere heimische, standortgerechte Arten.

10.4 Obstbäume
Einzelgehölz: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm:
Äpfel:
— Florina,
— Goldrenette,
— Kaiser Wilhelm,
— Roter Boskoop.
Birnen:
— Alexander Lucas,
— Gräfin von Paris,
— Doppelte Philipps.
Zwetschge/ Pflaume:
— Schöne aus Schöneberg.

11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die erforderliche Ausgleichsfläche von 19.377 m² wird auf den drei nachfolgenden Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt:

Ausgleichsfläche Teil A
Lage
Gemeinde Aiglsbach | Gemarkung Pöbenhausen | Fl.-Nr. 137

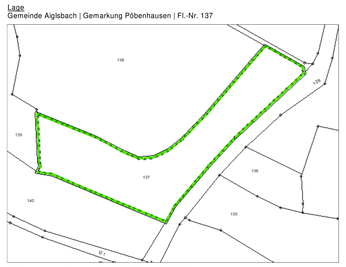


Abbildung: Umgriff der Ausgleichsfläche; Darstellung nicht maßstäblich.

Kompensation
9.569 m²

Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 1
Artenreiche Flachland-Mähwiese (GU*) magerer bis mittlerer Standorte durch Mähgutübertragung auf einer Fläche von 5.185 m².
Zielerreichung 15 Jahre.

Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 2
Streuobstwiese (BS*) auf einer Fläche von 2.630 m².
Zielerreichung 25 Jahre.

Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 3
Heckenpflanzung (WH*) auf einer Fläche von 1.754 m².
Zielerreichung 25 Jahre.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Ausgleichsfläche Teil B
Lage
Gemeinde Aiglsbach | Gemarkung Oberpindhart | Fl.-Nr. 605

Abbildung: Umgriff der Ausgleichsfläche; Darstellung nicht maßstäblich.

Kompensation
8.802 m²

Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 1
Waldmantelpflanzung (WH*) auf einer Fläche von 2.297 m².
Zielerreichung 25 Jahre.

Entwicklungsziel und Zielerreichung Teilfläche 2
Streuobstwiese (BS*) auf einer Fläche von 6.505 m².
Zielerreichung 25 Jahre.

Ausgleichsfläche Teil C
Lage
Gemeinde Aiglsbach | Gemarkung Oberpindhart | Fl.-Nr. 866 (Teilfläche)

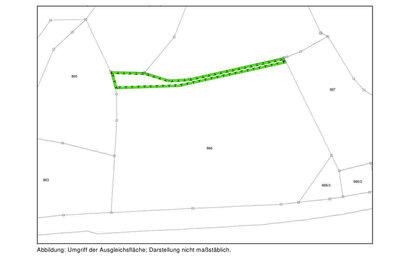


Abbildung: Umgriff der Ausgleichsfläche; Darstellung nicht maßstäblich.

Kompensation
1.006 m²

Entwicklungsziel und Zielerreichung
Flachland-Mähwiese mittlerer bis nährstoffreicher Standorte (GU*) unter besonderer Berücksichtigung wertgebender Arten wie Kreuzenzian.
Zielerreichung 15 Jahre.

* Biotoptyp nach Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern.

Im Detail wird auf die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Aiglsbach Süd-West" verwiesen.

C) SCHALLSCHUTZ

12 FESTSETZUNGEN GEMÄSS SCHALLSCHUTZGUTACHTEN
Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Parzelle	Emissionsbezugsfläche S_{EK} [m]	Emissionskontingent L_{EK} dB(A)/m²	
		$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1	1.948	62	46
GE 2	1.024	63	47
GE 3	689	63	47
GE 4	690	63	47
GE 5	738	63	47
GE 6	2.365	63	46
GE 7	3.800	63	46
GE 8	1.810	64	50
GE 9	1.356	64	50
GE 10	7.169	65	53
GE 11	2.266	63	47
GE 12	1.245	63	47
GE 13	1.277	63	47

An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche der weiteren Betriebe eingehalten werden bzw. dass die Zusatzbelastung des Vorhabens irrelevant im Sinne der TA Lärm ist.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Aiglsbach 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 DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG
Eine Begrünung der Garagen, Carports und Nebengebäude mit Kletter- oder Schlingpflanzen ist gewünscht. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Insbesondere fensterlose Außenwandflächen von Hauptgebäuden sollten ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Folgende Pflanzen sind u. a. geeignet:

— *Hedera helix*	Gemeiner Efeu,
— *Humulus lupulus*	Hopfen,
— *Lonicera caprifolia*	Jelängerjelieber,
— *Parthenocissus tricuspidata*	Wilder Wein.

Flachdächer oder Pultdächer (bis 12° Dachneigung), sollten bevorzugt mit einer wenigstens extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden, sofern keine technischen Aufbauten oder Anlagen der alternativen Energienutzung dem entgegenstehen. Der Substrataufbau sollte hierbei mindestens 10 cm betragen. Die Dachfläche sollte mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung angesät oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt werden.

4 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.

5 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbedampfte Leuchtmittel) wird angeraten.

6 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 .

7 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2