

Festsetzungen für den Bebauungsplan

„Süd-West IV. Teil“

Planfassung vom 19.05.2000

In Kraft getreten am 16.06.2001

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Ergänzende textliche Festsetzungen

1.2 Planungsrechtlicher Art

Im räumlichen Geltungsbereich werden Gewerbeflächen im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Für alle Baugebiete wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen ist bei der abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind folgende Anlagen von der Zulässigkeit ausgenommen:

- Bauschuttlager
- Recyclinganlagen
- Schredderanlagen oder ähnliche Nutzungen.

Verkehrsflächen

Die interne Erschließung des Gewerbegebietes ist nicht festgelegt, sie wird entsprechend den Bedürfnissen der sich ansiedelnden Betriebe festgelegt. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie können auf den Baulandflächen angelegt werden und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit max. 0,5 m über der Straßenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten. Die max. Gebäudehöhe darf 16 m nicht überschreiten.

Baugestaltung

Im Bebauungsgebiet sind Pult-, Flach- und Satteldächer mit einer Neigung bis max. 60° zulässig (bezogen auf die Hauptdachformen).

Abwasserentsorgung

Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.

Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Stapel, Haufen, Bepflanzungen und Bebauungen etc., die eine Höhe von mehr als 1,00 m über den benachbarten Verkehrsflächen erreichen, nicht zulässig.

Leitungen

Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.3 Bauordnungsrechtlicher Art

Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

1.4 Hinweise

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind alle auftretenden vor- oder frühgeschichtlichen Funde unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken, insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen. Es ist jeweils die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zu prüfen.

Die Stellplatzflächen sind entsprechend der „Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Der Abstand zu Fernmeldeanlagen beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.

Die gesetzlichen Bestimmungen bei der Errichtung von Werbeanlagen hinsichtlich möglicher Störwirkung auf den Verkehr der St 2708 sind zu beachten.

Auf die von der Staatsstraße 2708 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Aufenthaltsräume sind vom Bauherren selbst vor Lärm zu schützen.

Die wasserwirtschaftlichen Anzeige- bzw.- Genehmigungspflichten, insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Art. 37 Bayer. Wassergesetz) sowie für das Einleiten wassergefährdender Stoffe in die Sammelkanalisation (Versorgungssatzung), sind zu beachten.

2. Grünordnungsplan

2.1 Rechtsgrundlage

Der Grünordnungsplan beruht auf Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG). Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Textliche Festsetzungen

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis 1,60 m Höhe zulässig, jedoch mit einer mindestens je zweireihigen Vor- und Hinterpflanzung mit Gehölzen gemäß 2.16.

2.4 Lagerflächen/Parkflächen

2.5 Betriebliche Lagerflächen für nicht wassergefährdende Stoffe dürfen nicht versiegelt werden und sind durchgehend als wassergebundene Decke bzw. als weitfugig verlegte Pflasterflächen auszubilden.

2.6 Die Personal- und Besucherparkplätze und -stellplätze dürfen nicht versiegelt werden und sind durchgehend als wassergebundene Decken auszubilden oder mit Schotterrassen bzw. Pflasterrassen zu befestigen.

2.7 Pro 6 Stellplätze ist eine, die Parkplatzfläche gliedernde, Pflanzfläche in Stellplatzgröße zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

2.8 Vegetation

2.9 Gehölzverwendung

Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentiell natürliche Vegetation.

2.10 Bäume I. Wuchsordnung (Mindestpflanzqualität)

Für die Großbäume werden Hochstämme 3 x v., StU 16 - 18 cm, vorgeschrieben. Artenliste gemäß 2.14.

2.11 Bäume II. Wuchsordnung (Mindestpflanzqualität)

Für die Kleinbäume werden Heister, 2 x v., Höhe 200 - 250 cm, vorgeschrieben. Artenliste gemäß 2.15.

2.12 Sträucher (Mindestpflanzqualität)

Für die Sträucher werden 2 x v. Sträucher, Höhe 60 - 100 cm, vorgeschrieben. Artenliste gemäß 2.16.

Die Pflanzabstände sollten im Mittel 1 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen nicht überschreiten.

2.13 Gehölzarten

2.14 Bäume I. Wuchsordnung

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Bergahorn, *Roterle, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, *Silberweide, *Bruckweide, Winterlinde

2.15 Bäume II. Wuchsordnung

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Obstbäume (Hochstämme, lokale Sorten).

2.16 Sträucher

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn - eingriffelig/zweigriffelig, *Pfaffenhütchen, Schlehe, *Faulbaum, heimische Rosensträucher, *gemeiner Schneeball, Salweide, *Aschweide, *Öhrchenweide.

2.17 Kletterpflanzen

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Efeu, Hopfen, Wilder Wein, selbstklimmender wilder Wein, Knöterich (nicht heimisch).

Die mit * gekennzeichneten Arten sind feuchtbedürftig.

2.18 Die Mindestbreite von Pflanzgräben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 2,80 m. Die offen auszuführende Baumscheibe für Einzelbäume innerhalb versiegelter Flächen ist bei Bäumen I. Wuchsordnung mindestens 3,5 x 3,5 m² und bei Bäumen II. Wuchsordnung mindestens 2,5 x 2,5 m² groß auszubilden und mit einem ringsum verlaufenden Hochbord zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25).

2.19 Entlang der neuen Flurgrenzen ist ein Gehölzstreifen mit den unter 2.14, 2.15, und 2.16 genannten Arten anzulegen.

2.20 Pro 1.500 m² Nutzfläche (Gebäude-, Betriebs-, Lagerfläche) ist ein Großbaum gemäß 2.14 innerhalb der Baugrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2.21 Die Flurstücke 279 und 280 sind als Feuchtbiotop gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 BauGB zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

2.22 Bei Gebäuden über 5 m Höhe muss eine angemessene Fassadenbegrünung gemäß 2.17 erfolgen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25).

Zur Kompensation des Eingriffes hat eine Aufforstung im Verhältnis 1 : 1 des zu beseitigenden Waldes zu erfolgen.

3. Hinweise

3.1 Bei Flachdachbauten soll eine Dachbegrünung erfolgen.

3.2 Der Einsatz von Bioziden (Pestizide/Herbizide/Fungizide) ist untersagt.

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

4.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes „Südwest IV. Teil“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) (FN BayRS 2132-1-I).