

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet „Am Brühl“ wie folgt festgesetzt:



Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEB) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe und sonstige Einrichtungen in Übereinstimmung mit § 8 BauNVO.

Ausnahmsweise sind Wohnungen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Nutzungskreuz:

Erläuterung:

Bereich GEB:

GEB	0,6
8,0 m	0,55
o	SD/FD/PD

58/43 dB

Baugebiet	Geschossflächenzahl GFZ
Wandhöhe ab OK (siehe 3.2)	Grundflächenzahl GRZ
Bauweise o : offen	Dachformen SD : Satteldach PD : Pultdach FD : Flachdach

max. zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L''_{w,max}$ in dB(A)/m²

Bei Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Kfz-Stellplätzen ist eine Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl von max. 50% zulässig.
Bei extensiver Dachbegrünung ist eine Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl von max. 50% zulässig.
Insgesamt ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl bis max. GRZ von 0,8 zulässig.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)

3.1 Bereich GEB:

- 3.1.1 Dächer: Pult- und Satteldächer von 7° - 22° Dachneigung, Flachdächer mit 0° Dachneigung
Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf Pult-, Flach- und Satteldächern zulässig, auf Pult- und Flachdächern ist eine zusätzliche Unterkonstruktion mit Sonnenausrichtung erlaubt.
- 3.1.2 Dachgauben: nicht zulässig
- 3.1.3 Dachform/
Dachgestaltung: Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind nicht zulässig.
Dachfenster und Dachöffnungen sind bei Pult- und Satteldächern bis zu 1/6 der gesamten Dachfläche, bei Flachdächern bis zu 1/4 der gesamten Dachfläche zulässig.
- 3.1.4 Dachdeckung Es sind naturrote und mattgraue Dachdeckungen zulässig.
Zink, Kupfer oder Blei sind als Dachdeckungsmaterial aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.
- 3.1.5 Bauhöhe: max. 8,00 m Wandhöhe ab geplante Straßenhöhe im GEB
- 3.1.6 Werbeanlagen Werbeanlagen nach Art. 63(1) Ziff. 11 sind genehmigungsfrei.
Ansonsten sind Werbeanlagen an Wandflächen bzw. Hinweisschildern ohne Leuchtreklame bis 1,0 m Höhe und 5,0 m Länge zulässig.

3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände dürfen einen Meter nicht überschreiten.

3.3 Definition der Wandhöhe:

Maß von geplanter Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand (an der Außenwand gemessen).

3.4 Einfriedungen

3.4.1 Maschendrahtzäune sind nur mit Hinterpflanzung durch Gehölze und bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

Sockel für Zäune sind nicht zulässig.


3.4.2 Abpflanzungen mit geschnittenen Nadelgehölzen und Heckenpflanzungen mit geometrischer Formgestaltung sind nicht zulässig.

3.4.3 Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedung und als Stützmauern unzulässig.

4. **BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

4.1 o Offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
(siehe auch § 22/2 BauNVO)

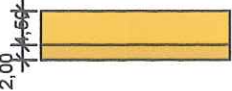
4.2  Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.4 Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO einzuhalten


4.5  Geltungsbereich

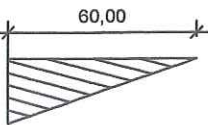
5. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1  öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite in Asphaltbauweise und begleitendem Multifunktionsstreifen (Ausbildung siehe Grünordnung).
Die Zufahrt zum Gewerbegebiet mit vorgeschlagener Aufweitung und Verschwenkung des Mittelstreifens

5.2  öffentlicher Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite.

5.3  Verkehrsflächenbegrenzungslinie

5.4  Pflweg mit Angabe der Mindestbreite
Die Wiesenflächen sind in diesem Bereich vor Verbuschung durch regelmäßige Mahd freizuhalten

5.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

5.6  Öffentliche Stellplätze
Private Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.7

5.7.1

5.7.2

6.

6.1

6.2

6.3

7.

7.1

7.2

7.3

8.

8.1

9.

9.1

9.2

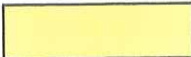
9.3

5.7 Versiegelung:

- 5.7.1 Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht entsprechend DIN 18030 zu gestalten.
- 5.7.2 Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Plätze, Gehwege und Stellflächen PKW's sind wasserdurchlässig auszuführen.

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Flächen für Versorgungsanlagen
An die Gestaltung werden höhere Ansprüche gestellt, z.B. gepflasterte Straßenoberfläche.


- 6.2  Vorgesehener Standort für Trafostation


- 6.3  Vorgesehener Standort für Abfallcontainer

7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)


- 7.1  geplanter Durchlass

- 7.2  Verlegung der unterirdischen Leitung, mit Angabe des Trägers

- 7.3  Erhalt der unterirdischen Leitung, mit Angabe des Trägers

8. WASSERFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  vorgesehene Fläche für Regenwasserrückhaltung
Die Sohle des Regenrückhaltebeckens darf maximal 0,70m unter der Geländeoberkante liegen.

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1  Öffentliche Grünfläche

- 9.2  Strassenbegleitgrün

- 9.3  Private Grünfläche

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Ver- und Entsorgung

10.1.1 Oberflächenwasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen

Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein kann in das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser bzw. nach Rückhaltung und Klärung in den Vorfluter einzuleiten.

Das auf öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in das Regenrückhaltebecken einzuleiten oder auf öffentlichen Grünflächen zu versickern.

Bei der Planung der Niederschlagswasserableitung sind das ATV-DVWG-Merkblatt M153 und die ATV-DVWK-Arbeitsblätter A117 bzw. 138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten. Die Maßnahmen bedürfen entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eines eigenen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

10.1.2 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

10.1.3 Niederschlagswasser von anderen befestigten Flächen ist flächig (durchlässige Beläge) zu versickern.

10.2 Öffentliche Grünflächen

10.2.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Vom vorgeschlagenen Standort kann um max. 5m abgewichen werden. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Bei Ansaaten ist Saatgut nach Rasensaatgutmischung (RSM), Typ Landschaftsrasen zu verwenden. Wiesenflächen sollen möglichst artenreich (Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.

10.2.2 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen wahlweise mit folgenden Bäumen zu bepflanzen:



Baum 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Salix alba

Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Gemeine Esche
Silber-Weide

10.2

10.2

10.2

10.3

10.3

10.3

Pflanz

10.4

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18

10.2.3 Die Erschliessungsstrassen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen wahlweise mit folgenden Bäumen zu bepflanzen:



Baum 2. Ordnung

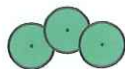
Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Tilia cordata

Spitz-Ahorn
Sand-Birke
Hainbuche
Winter-Linde

Der Wurzelbereich ist in einer Baumscheibe von 2 auf 2m dauerhaft vor Verdichtung zu schützen. Die Baumscheiben sind anzusähen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18

10.2.4



Erhaltung bestehender Bäume und Sträucher

10.2.5 Multifunktionsstreifen zwischen Grundstücksgrenze und Straßenbefestigung

Die Randstreifen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Befestigungsarten sind möglich:

- Schotterrassen
- Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge (Fugenanteil > 30%)
- Rasengittersteine (Beton oder Klinker)
- Wassergebundene Decke

10.3 Private Grünflächen

10.3.1



In den Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung ist der vorhandene Graben dauerhaft in naturnahem Zustand und mit seinem Uferbewuchs aus Röhricht und Weiden zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

10.3.2



Die gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft vor Versiegelung zu schützen. Eine 1-reihige niedrige Pflanzreihe ist anzulegen.

Pflanzliste:

Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix nigricans	Schwarz-Weide

Pflanzqualitäten:

Strauch, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100cm	90%
Heister, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 200/250cm	10%

10.4 Ausgleichsflächen

Für die Ausgleichsflächen werden folgende Flurnummern verwendet: 165 (ca. 6.110 m²) und 190 (ca. 2.230 m²) der Gemarkung Hausmehring. Die Grundstücke werden aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen genommen. Die Lage der Flächen ist aus dem Übersichtslageplan zu entnehmen. Die durchzuführenden Maßnahmen sind in der Begründung aufgeführt und im Ausgleichsplan zeichnerisch dargestellt.

11 LÄRMSCHUTZ

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche das zulässige Lärmkontingent überschreiten. Die Zulässigkeit ist - außer für Büronutzung und ähnliche Nutzungen - durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten von einer fachlich qualifizierten Stelle beim Genehmigungsantrag oder bei einer Nutzungsänderung nachzuweisen. Das Lärmkontingent berechnet sich nach Entwurf DIN ISO 9613-2 (09/97) für das gesamte Betriebsgelände aus den je Quadratmeter Baufläche festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit einer Emissionshöhe von 1 m über Boden, ohne Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets befindlichen Bebauung und der theoretischen Annahme eines ebenen Geländes sowie mit Bodeneffekt nach alternativem Verfahren gemäß Abschnitt 7.3.2 Entwurf DIN ISO 9613-2 (09/97).

12 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Für jede Grundstücksparzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen. Er muss mindestens eine Darstellung im Maßstab 1 : 200 mit Beschreibung enthalten über

- Lage, Art und Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen
- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulicher Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken, Geräteschuppen
- Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artnamen, Anzahl und Pflanzqualität
- Geländenniveau

13 BAUBERATUNG

Die Inanspruchnahme einer architektonisch- und landschaftsarchitektonischen Individualberatung vor Planungsbeginn ist für alle Grundstücksbesitzer verpflichtend.

14 PLANZEICHEN UND HINWEISE

Die Gehölzpflanzung auf Privatgrundstücken soll sich überwiegend aus einheimischen Gehölzen zusammensetzen. Wiesenflächen sollen möglichst artenreich (Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.



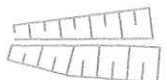








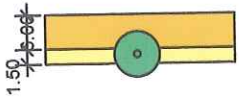
Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Ausrichtung der Gebäude ist so zu wählen, dass die Schallimmission für die umliegende Wohnbebauung reduziert wird.

Die Geländeform und die natürliche Vegetation des südlichen Bereichs des Grabens in Ost-West-Richtung auf den Privatgrundstücken ist vor Aufschüttung und Abgrabung, sowie vor sonstigen Nutzungen zu schützen.

Die Privateigentümer müssen entlang der nach Norden führenden Stichstrasse so lange eine Wendemöglichkeit für öffentliche Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge auf ihrem Grundstück bereitstellen (von Zäunen und Bebauung freihalten), bis es eine andere Wendemöglichkeit oder Durchfahrtsmöglichkeit für die Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge gibt. Die Einfahrtsbreite zum Grundstück und Größe der Fläche für die Wendemöglichkeit ist mit dem Müllabfuhr Zweckverband und der Feuerwehr abzustimmen.

14.1		Flurgrenze mit Grenzstein
14.2	90	Flurstücksnummer
14.3		Bestehender Durchlass
14.4		Bestehender Graben mit Böschungen
14.5		bestehende Bebauung
14.6		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
14.7		Höhenlinien in 1m-Abstand
14.8		Zaungrenze
14.9		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Breite und des Trägers
14.10		Vorgeschlagene Fläche für die Aufschüttung des geplanten Strassenbaukörpers
14.11		Abbruch der bestehenden Strasse
14.12		Vorgeschlagener Einfahrtbereich
14.13		Vorgeschlagene Begrünung der B-Strasse mit mind. 3 Bäumen in regelmäßigen Abständen Baum mit einer grünen, begehbaren Baumscheibe aus Rasengittersteinen bzw. Schotterrasen. Die Baumscheibe soll mind. 1,50m breit und 2,50m lang sein.

Rechtsgrundlagen

BauGB in der Fassung vom 01.08.2002
 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
 PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990
 BayBO in der Fassung vom 01.11.2002