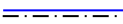
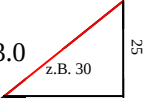
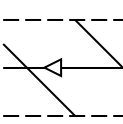
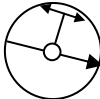
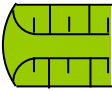


Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | |
|------|---|---|
| 1.0 |  | Grenzen des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes |
| 2.0 |  | Gemarkungsgrenze |
| 3.0 | GE | Gewerblich genutzte Fläche |
| 4.0 | o | offene Bauweise |
| 5.0 | III | Höchstgrenze der Vollgeschosse |
| 6.0 | GRZ=0,5-0,6 | Höchstzulässige Grundflächenzahl |
| 7.0 | GFZ=1,0-1,2 | Höchstzulässige Geschossflächenzahl |
| 8.0 |  | Baugrenze |
| 9.0 |  | Öffentliche Straßen und Wege |
| 10.0 |  | Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen |
| 11.0 |  | Begrenzungslinie öffentliche Straße mit Gehweg |
| 12.0 |  | Öffentliche Mehrzweckfläche, zumindest 30% als Grünfläche gemäß Festsetzungen durch Text Punkt 36, Restfläche von 70% auch mit Schwerfahrzeugen befahrbarer Schotterrassen |
| 13.0 |  | Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung, sowie Ablagerung von Gegenständen über 80 cm Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. In den Sichtdreiecken ist auch die zulässige Zaunhöhe auf 80 cm beschränkt. |
| 14.0 |  | Offener Graben, zu erhalten |
| 15.0 |  | Grünflächen, flächendeckend bepflanzt gemäß Festsetzungen durch Text Punkt 36 |
| 16.0 |  | Extensiv gepflegte Grünfläche |
| 17.0 |  | Einzelbaum zu erhalten |
| 17.1 |  | Einzelbaum zu pflanzen |
| 18.0 |  | Geschlossene Strauchpflanzung, zu erhalten |
| 19.0 |  | Anbauverbotszone gem. FStrG § 9, Abs.1 |
| 20.0 |  | Baubeschränkung gem. FStr.G §9, Abs.2 |
| 21.0 |  | Elektrische Freileitungen DB 2x110KV mit 2x 17m Zone für Bebauung und Bepflanzung in begrenzter Höhe.
Senkr. Mindestabstand Gebäude ... Freileitung: 7,50m
Senkr. Mindestabstand Pflanzung — Freileitung: 3,00m
In einem Streifen von 21m beiderseits der Freileitung müssen alle Bauanträge der Bundesbahndirektion München zur Prüfung vorgelegt werden. |

- 22.0  Freileitungsmast mit Schutzzone R=9m, in der jegliche Bebauung unzulässig ist.
- 23.0  Trafo-Station IAW
- 24.0  Lärmschutzwall 3,0 und 4,0m hoch, mit flächendeckender Bepflanzung gemäß Festsetzungen durch Text Pkt. 36

Festsetzungen durch Text

- 25.0 Art der baulichen Nutzung
- .1 Das Bauland wird als Gewerbegebiet (GE) gem. §8 BauNVO festgesetzt.
 - .2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur bei gleichzeitiger oder nachträglicher Errichtung mit den Betriebsstätten Zulässig. Wohngebäude alleine sind nicht erlaubt. [§ 8 III S. 1 BauNVO getrennte Wohnung von Betriebsgebäude nicht zulässig! Wohngebäude bzw. Wohnung muss in Einheit mit dem Betriebsgebäude gesehen werden.](#)
 - .3 Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990) sind unzulässig.
[\[Änderung rechtskräftig ab 29.04.2013\]](#)
- 26.0 Nebenanlagen
- .1 Nebenanlagen sind gem. §14 BauNVO zugelassen.
- 27.0 Garagen und Stellplätze
- .1 Garagen sowie Stellplätze für Betriebsangehörige und Kunden müssen auf eigenem Grundstück erstellt werden (Art. 55 BayBO)
- 28.0 Maß der baulichen Nutzung
- .1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 kann auf 0,6 erhöht werden, wenn mind. 60% der Dachflächen eine Begrünung angelegt und dauerhaft erhalten wird.
 - .2 Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 kann auf 1,4 erhöht werden, wenn mind. 60% der Dachflächen eine Begrünung angelegt und dauerhaft erhalten wird.
 - .3 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt.
- 29.0 Dachformen und Gebäudehöhen
- .1 Dachneigungen sind bis 35° zulässig.
 - .2 Bei den 1- bis 3- geschossigen Bauten wird eine max. Traufhöhe von 12,0m über vorhandener oder geplanter, mittlerer Gehsteigoberkante festgesetzt.
Sheddächer sind nur für Gewerbehallen zulässig. Dabei darf die max. Traufhöhe der Sheddächer 6,0m über Gehsteigoberkante nicht überschritten werden.
 - .3 Bei Gebäuden im Bereich der Sicherheitszone von Freileitungen sind wegen der Höhenbeschränkung im Baugesuch Traufe und First in NN-Höhen anzugeben.
 - .4 An den Grundstücksgrenzen sind keine Traufen von geneigten Dächern zugelassen.
- 30.0 Bauweise

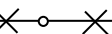
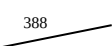
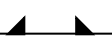
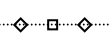
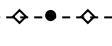
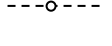
- .1 Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 31.0 Einfriedungen
- .1 An den Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit Maschendrahtgeflecht, Metallgliedermatten oder senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von max. 1,50m ü.G. zulässig. An der Südseite der Fl.-Nrn. 241, 242 und 243 ist die Zaunhöhe auf 1,2m ü.G. beschränkt. In Sichtdreiecken ist die Einfriedung entweder zurückzusetzen oder auf 80cm zu beschränken. Die Oberkante der Zäune ist dem Geländeverlauf anzupassen. Alle Zäune müssen mit einer Bodenfreiheit von 10 bis 15cm montiert werden. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- 32.0 Werbeanlagen
- .1 Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig.
- 33.0 Wasser und Abwasser
- .1 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zulässig.
- 34.0 Lärmschutz
- .1 Bei unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden Gewerbegrundstücken ist die Höhe von Gewerbebauten auf ein Geschoss beschränkt. Bei mehrgeschossigen Gewerbebauten ist ein Abstand von 35m von Wohngrundstücken einzuhalten. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Verwaltungs- und Wohngebäude.
 - .2 Türen, Tore und Fenster der gewerblichen Gebäude sind auf den, dem Wohngebiet abgewandten Seite anzuordnen.
- 35.0 Grünordnung
- .1 Die dargestellten Grünflächen sind zwingend anzulegen, zu erhalten und dürfen nicht einer anderen Nutzung unterworfen werden.
 - .2 Die Grünflächen sind flächendeckend mit Gehölzen, Gräsern und Stauden gemäß den Festsetzungen von Pkt. 36 zu bepflanzen.
 - .3 In der Schutzzone der Stromfreileitung in ein Abstand von mind. 3m zwischen den Gehölzen und den Leitungsdrähten sicherzustellen. Die Wuchshöhe der Gehölze darf im Bereich des größten Leitungsdurchanges 3,0m und im Bereich der Masten 7,0m nicht überschreiten.
 - .4 Je 500m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum oder eine Gruppe von 3 Kleinbäumen oder eine Strauchfläche von mind. 20m² gemäß den Festsetzungen von Pkt. 37 zu pflanzen.
 - .5 Grundstückseinfriedungen sind mit einer Hecke aus einheimischen Sträuchern gem. den Festsetzungen von Pkt. 37.8 und 9 zu bepflanzen. Im Falle einer unzumutbaren Nutzungseinschränkung sind Einfriedungen mindestens mit Schlingern gem. den Festsetzungen nach Pkt. 37.9 zu beranken.
 - .6 In Sichtdreiecken und im Sichtwinkelbereich von Grundstücksausfahrten sind nur Bepflanzungen mit einer Höhe bis 80cm zulässig.
 - .7 Bei der Bepflanzung von Großgehölzen im Bereich der Bahnlinie muß ein Mindestabstand von 28m von der Gleisachse eingehalten werden.
- 36.0 Grünsysteme für öffentliche Flächen, Lärmschutzwälle und Pflanzung an Gemarkungsgrenzen
- .1 Die Pflanzung wird festgelegt auf die natürlichen Pflanzengesellschaften:
 Erlen-Eschen-Auwald-Gesellschaft
 (Alno-Macrohorbietum)
 Feuchte Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft
 (Quercu-carpinetum medioeuropaeum)

- .2 15% Großbäume über 15m Wuchshöhe
Mindestgröße: H/StBu StU 16-18
Hei h 300 – 350
- .3 20% Kleinbäume über 15m Wuchshöhe
Mindestgröße: H/StBu StU 14-16
Hei h 250 – 300
- .4 25% Gehölze über 4m Höhe
Mindestgröße: STr, 2xv, h 100 –150
- .5 40% Gehölze über 4m Höhe
Mindestgröße: STr, 2xv, h 80 –100
- .6 Bodendecker und Schlinger
Mindestgröße: Tb, 3-4 Triebe
- 37.0 Grünsystem für Gewerbegrundstücke, ausgenommen Pflanzungen auf Lärmschutzwällen und Gemarkungsgrenzen.
- .1 Die Pflanzung wird festgelegt auf weitgehend rauchgasfeste und trockenheitsvertragende Gehölze und Stauden.
Heimische Gehölze und Stauden sind vorzugsweise zu verwenden.
- .2 Gehölze mit rotem oder gemischtfarbigem Laub sowie Korniefern sind nicht zulässig.
- .3 Gestaltungspläne mit Angabe der Pflanzenarten, -größen und -zahl sind in den Bauanträgen beizufügen
- .4 Sicherstellung des Pflanzenraumes:
Baumgruben für Großbäume: mind. 200x200x100cm
Baumgruben für Kleinbäume: mind. 150x150x 80cm
Strauchflächen: mind. 50cm tief
- .5 Die Pflanzenräume für Bäume innerhalb befestigter Flächen sind durch gelochte Betonringe von mind. 160cm Durchmesser und 50cm Höhe zu sichern und die Baumscheiben mit Rasenpflaster, Baumschutzgitter oder bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu schützen.
- .6 15% Großbäume über 15m Wuchshöhe
Mindestgröße: H/StBu StU 16-18
Hei h 300 – 350
- | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|
| Acer pseudoplatanus „Negenia“ | - | Kegelförmiger Bergahorn |
| Acer saccharinum | - | Silberahorn |
| Populus tremula | - | Zitterpappel |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Prunus serotina | - | Späte Traubenkirsche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Robinia pseudoacacia | - | Robinie |
| Tilia „Greenspire“ | - | Stadtlinde |
- .7 20% Kleinbäume über 15m Wuchshöhe
Mindestgröße: H/StBu StU 14-16
Hei h 250 – 300
- | | | |
|----------------------------------|---|----------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Acer platanoides „Emerald Queen“ | - | Pyramidenahorn |
| Acer platanoides „Summershade“ | - | Schattenahorn |
| Alnus incana | - | Grau-Erle |
| Crataegus | - | Dorn |
| Populus simonii | - | Birkenpappel |
| Prunus mahaleb | - | Steinweichsel |

Pyrus calleryana	-	Chin. Wildbirne
Salix daphnoides	-	Reifweide
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

- .8 65% Sträucher
Mindestgröße: Str, 2xv, 60 – 80cm
- | | | |
|--------------------------|---|---------------------|
| Amelanchier | - | Felsenbirne |
| Berberis in Sorten | - | Berberitze |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguineum | - | Europ. Hartriegel |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehndorn |
| Pyracantha | - | Feuerdorn |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum |
| Wildrosen in Sorten | | |
| Ribes in Sorten | - | Johannisbeere |
| Rubus fruticosus | - | Brombeere |
| Rubus odoratus | - | Zimthimbeere |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Symphoricarpos in Sorten | - | Schneebeere |
| Syringa in Sorten | - | Flieder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
- .9 Schling- und Kletterpflanzen
Mindestgröße: Tb, 3-4 Triebe
- | | | |
|---------------|---|--------------|
| Aristolochia | - | Pfeifenweide |
| Clematis | - | Waldrebe |
| Hedera | - | Efeu |
| Lonicera | - | Geißschlinge |
| Partheocissus | - | Wilder Wein |
| Polygonum | - | Knöterich |

Hinweise

- 38.0 240 Flurnummer
- 39.0  Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 40.0  Aufgelassene Grundstücksgrenze
- 41.0 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 42.0  Maßzahl in Metern
- 43.0  Höchenschichtlinie
- 44.0  Bestehendes Wohngebäude
- 45.0  Bestehendes Wirtschaftsgebäude
- 46.0  Grundstückseinfahrt
- 47.0  Bestehende Wasserleitung mit Schieber
- 48.0  Bestehender und geplanter Kanal (Mischsystem) mit Schacht
- 49.0  Bestehende Gasleitung

- 50.0 Die öffentlichen Versorgungsleitungen im Bereich von Gewerbegrundstücken sind bei der Baulandumlegung durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten rechtlich zu sichern.
- 51.0 Baubeschränkungen für Gewerbegrundstücke mit Nachbarschaft zur Autobahn:
- .1 Es dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die den Verkehr auf der Autobahn durch Rauch-, Staub- oder Dampfemission beeinträchtigen können.
 - .2 Der Bereich zwischen Baugrenze und westlicher Grundstücksgrenze darf nur für Gebäudeumfahrten (Brandschutz) genutzt werden.
 - .3 Auf die Bundesautobahn gerichtete Werbeanlagen sind gemäß §33 der StVO nicht zulässig.
 - .4 Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den Autobahnverkehr entstehen kann.
 - .5 Wasser und Abwasser dürfen nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.
 - .6 Bei den baulichen Anlagen darf keine auffällige Farbgestaltung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt auf den Verkehr der Autobahn hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
- 52.0 Zur Sicherung des vorhandenen Pflanzbestandes ist DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 53.0 Der Schutz des Oberbodens laut DIN 18300 und 18915 ist zu beachten.
- 54.0 Bei allen Bepflanzungen sind die Grenzabstände gemäß dem Nachbarrecht zu beachten.
- 55.0 Für die Belange des Brand- und katastrophenschutzes wird auf §3 DV BayBO sowie DIN 14090 hingewiesen.
- 56.0 Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 6.2.1981 Nr. II B 10-9130-388 (MABI Nr.4/1981,S.90) Zu beachten
- 57.0 Innerhalb der Grundstücke , die zwischen dem Lärmschutzwall und der Erschließungsstraße liegen, sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schallleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von:
tagsüber 55 dB (A)
nachts 40 dB (A)
nicht überschreitet (Nutzungsbeschränkung).
Für das übrige Plangebiet wird der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel Auf :
tagsüber 60 dB (A)
nachts 45 dB (A)
festgesetzt.

Hinweis: Der für die Nachtzeit mit 40 dB (A) festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel schließt, wenn nicht besondere bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden, Anlagen und Betriebe aus, die Nachts arbeiten.