1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf i.d.F.v. 01.09.2015 hat in der Zeit vom 05.10.2015 bis 06.11.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2015 erfolgte mit Schreiben vom 01.10.2015 bis 03.11.2015.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2016 bis zum 08.01.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2016 bis 30.12.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Der Entwurf wird i.d.F.v. 19.09.2017 erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 13.10.2017 bis zum 30.10.2017 zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ausgelegt.

7. Die Gemeinde Lenting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.12.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2017 als Satzung beschlossen.

..... den .....
(Gemeinde Lenting) (Siegel)
(1. Bürgermeister, Christian Tauer)

8. Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ: ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
(Siegel Genehmigungsbehörde)

9. Ausgefertigt
..... den .....
(Gemeinde Lenting) (Siegel)
(1. Bürgermeister, Christian Tauer)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
..... den .....
(Gemeinde Lenting) (Siegel)
(1. Bürgermeister, Christian Tauer)

5 Festsetzungen durch Text

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert zum 24.07.2015

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO), § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO):

Zugelassen sind:
a) Gewerbebriefe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Offentliche Betriebe
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
c) Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese sind nur in Verbindung mit den Betriebsstätten zulässig, separate Wohneinheiten sind nicht erlaubt. Das Verhältnis Grundfläche Betriebsstätte zu Grundfläche Betriebswohnung darf ein Maß von 70 % zu 30 % nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:
d) Einzelhandelsbetriebe
e) Tankstellen
f) Anlagen für sportliche Zwecke
g) Anlagen für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
h) Vergnügungsstätten
i) Bordellbetriebe

Betriebszeiten:
j) Es werden keine Betriebszeiten vorgegeben, da die Immissionen über die vorgegebene Lärmkontingentierung der schalltechnischen Untersuchung des Büros emplan von 07/2015 geregelt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 17 BauNVO):

a) maximale Grundflächenzahl: 0,8
b) maximale Geschoßflächenzahl: 1,6

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Für das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, mit Gebäudelängen bis 100 m. Zugelassen ist die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet bezüglich der Bauwerkslänge >50 m unter Wahrung der Baugrenzen bzw. unter Wahrung der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO):

a) Die maximale sichtbare Wandhöhe darf auf der Bergseite ein Maß von maximal 20 m über der Oberkante Gelände (Gelände Endausbau) nicht überschreiten.
b) Ausnahmsweise können zusätzliche Technikaufbauten bis zu 5 m über der Wandhöhe zugelassen werden. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Gelände Endausbau bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand auf der Bergseite.
c) Die Höhenangaben sind in der Eingabeplanung auf m ü. NN zu beziehen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Bau NVO):

a) Für Hauptgebäude stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
b) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicherzustellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB):

a) Garagen sowie Stellplätze für Betriebsangehörige und Besucher müssen auf dem eigenem Grundstück erstellt werden.
b) Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zuzüglich eines 30% Zuschlages zu bemessen.
c) Stellplätze, Zufahrten und private Flächen am Straßenraum sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine usw.)

7. Sichtbreiche: Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Art. 29 Abs. 2 BayBWV) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB):

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

8. Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)

a) Es sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldach:	max. 25°
Pultdächer:	max. 17°
gegengeneigtes Pultdach:	max. 17°
Walmdach:	max. 17°
Zeltdach:	max. 25°
Sheddächer:	max. 30°
Flachdach	

b) Dacheindeckungen dürfen keine grellen oder Neonfarben aufweisen. Es dürfen keine Blendwirkungen oder Beeinträchtigungen für die BAB A9 und für die Staatsstraße St 2335 auftreten.
c) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Aufgeständerte Bauweisen auf Dächern sind erlaubt. Separate Anlagen auf dem Boden ab 5 qm sind nicht gestattet.
d) Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht erlaubt.

9. Fassadengestaltung (Art. 81 BayBO)

a) Großflächige Wandabschnitte ab 30 m Länge oder 8 m Höhe sind durch bauliche Elemente oder Fassadenteile zu gliedern.
b) Neonfarben oder reflektierende Verkleidungen bzw. Außenanstriche sind nicht zugelassen.
c) Es dürfen keine Blendwirkungen oder Beeinträchtigungen für die BAB A9 und für die Staatsstraße St 2335 auftreten.

10. Einfriedungen (Art. 81 BayBO)

a) Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
b) Mauern, Gabionen und Stacheldrahtzäune sind als Einfriedung nicht erlaubt.
c) Stützmauern zur Geländemodellierung dürfen bis max. 2,0 m sichtbare Höhe errichtet werden. Diese sind in der Eingabeplanung anzugeben.
d) Bei Einfriedungen und Stützmauern sind die Sichtfelder der Straßenein/mündungen zu beachten. Diese dürfen im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke nicht höher als 80 cm sein.
e) Die Flurstücke 284 und 258 sind straßenseitig zur St 2335 einzubrünen. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand muss mindestens 10 Meter betragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

11. Geländeregulierung

a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur großflächig im Gelände bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.
b) Aufschüttungen und Abgrabungen müssen mind. 1,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze aufweisen.
c) Die Geländeveränderungen, evtl. auch in Verbindung mit Stützmauern, sind in der Eingabeplanung anzugeben.

12. Werbeanlagen

a) Werbezeichen sind bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.
b) Werbeanlagen ab 5 qm bedürfen einer Genehmigung. Werbeanlagen, die auf die BAB A9 einwirken, sind grundsätzlich mit hinreichend geeigneten Unterlagen der Autobahndirektion Südbayern zur Überprüfung und Genehmigung vorzulegen.
c) Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A9 und der Staatsstraße St 2335 nicht beeinträchtigen. Es dürfen keine Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszonen errichtet werden.
d) Die „Richtlinie zu Werbung an Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht" muss bei der Anbringung und Errichtung von Werbeanlagen berücksichtigt werden.

13. Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a) Die Entwässerung des Gebietes findet im Mischsystem statt. Durch die Verkleinerung des Gebietes reichen die Kapazitäten des RGB 23b aus. Der Kanal wird an das bestehende Mischsystem im südlich gelegenen Gewerbegebiet im Hepberger Weg angeschlossen.
b) Von Norden anfallendes Niederschlagswasser, welches östlich des Hepberger Wegs über die Flurstücke 278/3, 281/2, 282/1, 284/1 durch eine Verrohrung unter dem Zubringer zur St 2335 weiter in das Flurstück 284 fließt, soll soweit möglich auf der öffentlichen Grünfläche des Flurstück 284 versickert werden. Sollte die Versickerung nicht ausreichend ist, sollen das Niederschlagswasser in den neu verlegten Regenwasserkanal zugeleitet werden.
c) Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem westlichen Einzugsgebiet erfolgt über eine Verrohrung unterhalb der A9, von Westen nach Osten über das geplante GE. In der unverlegten Grabenverrohrung (Begrim des Merlgrabens) werden auf Kötschinger Flur 200 lfs (incl. der Ableitung von Regenwasser aus dem Regenrückhaltebecken der Autobahndirektion und dem nördlichen Hangwasser eingeleitet vom Flurstück 284) sichergestellt.

14. Grünordnerische Festsetzungen

14.1 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

a) Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
b) Bei anfallenden Erdarbeiten wird zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung von Bodenmaterial die DIN 19731 und die DIN 18915 Kap. 7.4 empfohlen. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
c) Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Dies gilt in besonderem Maße für die größeren, nicht baulich überprägten oder aus sonstigen Gründen zu verändernden Grünflächen.
d) Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des rückzuhaltenden und abzuleitenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.

14.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

a) Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nächträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

b) Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu berücksichtigen. Des Weiteren ist das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten. Die Merkblätter können im Rathaus zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

14.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

14.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Grundstücksparzellen der Gewerbegrundstücke sind mindestens 10 % der privaten Grundstücksfläche mit Gehölzen zu begrünen und pro begonnene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Entsprechend den planlichen Festsetzungen sind die privaten Grünflächen in den Randbereichen der privat genutzten Gewerbeparzellen anzulegen. Die Verwendung, insbesondere heimischer und standortgerechter Gehölze der Gehölzauswahlliste, wird empfohlen.

14.5 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung und in Teilbereichen Sträucher zu pflanzen. Die planlich dargestellten Standorte sind nicht verbindlich, und können, beispielsweise zur Realisierung von Zufahrten, entsprechend verschoben werden. Die dazwischen liegenden Grünflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als Rasen- oder Staudenflächen anzulegen und zu unterhalten.

14.6 Gestaltung der Grünflächen in den Randbereichen westlich des Baugebiets hin zur BAB A 9 sowie im Nordosten des Baugebietes hin zur Staatsstraße St 2335

Die öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen des geplanten Gewerbegebiets sind gemäß den planlichen Festsetzungen auf mindestens 30 % (Nordosten) bzw. 50 % (an der Westseite) der Fläche mit Gehölzen heimischer und standortgerechter Arten zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Teilflächen sind der Sukzession zu überlassen (Ziel ist ebenfalls die Gehölzentwicklung). Eine Gehölzpflege zur Verkehrssicherung, zur Vermeidung des Überwachsens der Grundstücksgrenzen sowie zur Bestandslenkung und -optimierung ist zulässig.

14.7 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden in zwei Teilbereichen mit jeweils 2 Grundstücken in der Gemarkung Lenting festgesetzt:

- Ausgleichs-/Ersatzfläche I: Flur-Nr. 1933/2 und 1933/4
- Ausgleichs-/Ersatzfläche II: Flur-Nr. 361 und 362 (Teilfläche); die für vorliegendes Eingriffsvorhaben angerechnen Teilflächen sind in der Planzeichnung des Lageplans Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen entsprechend gekennzeichnet

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen (siehe Planzeichnungen zu den beiden Ausgleichs-/Ersatzflächen):

Ausgleichs-/Ersatzfläche I: Flur-Nr. 1933/2 (anrechenbar 9.400 m²) und Flur-Nr. 1933/4 (anrechenbar 4.025 m²) der Gemarkung Lenting:

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche I ist gemäß den planlichen Festsetzungen des Lageplans an der Westseite zu dem bestehenden Waldrand ein gestufter Waldmantel aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen. Vorgelagert ist, wie an der Nordseite am Rand der Ausgleichs-/Ersatzfläche, ein Altgrasstreifen zu belassen, der im 2-jährigen Turnus zur Offenhaltung zu mähen ist.
Im nordöstlichen Bereich der Fläche ist, zu dem Weg hin, eine 2-3-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
Auf der Fläche sind den planlichen Festsetzungen Obsthochstämme bewährter robuster Sorten zu pflanzen. Auf der Fläche selbst ist der Grünlandbestand zu extensivieren. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist zu verzichten. Die 1. Mahd darf nicht vor dem 15.06. eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.
Für die Waldrand- und Heckenpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
Hinweis: der südliche Teil des Grundstücks 1933/4 wurde bereits mit Obstbaumpflanzungen angelegt. Das dort vorhandene Gehölz ist nicht Bestandteil der Ausgleichs-/Ersatzfläche.

Ausgleichs-/Ersatzfläche II: Flur-Nr. 362 (Teilfläche, Anrechnung von 740 m²) und Flur-Nr. 361 (9.414 m²) der Gemarkung Lenting (die Maßnahmen auf Flur-Nr. 360 sind nachrichtlich dargestellt, werden aber für vorliegendes Eingriffsvorhaben nicht angesetzt):

Im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzfläche II, südlich des Lentinger Baches angrenzend, sind Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten in dem Talbereich durchzuführen.
Im Rahmen des Konzepts, das in Anlehnung an das bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Konzept für die Flur-Nr. 362 (Nahversorgungszentrum Lenting) erstellt wurde, sind folgende Maßnahmen gemäß den planlichen Festset-zungen des Lageplans durchzuführen:
Pflanzung einer Hecke am Südrand der Flur-Nr. 360 und 361 (trockener mesophiler Bereich bei ansteigendem Gelände) aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten; mit Ausbildung von gelegentlich (alle 3 Jahre) zur Offenhaltung zu pflegenden Altgrasstreifen (Lage außerhalb der hier angesetzten Ausgleichs-/Ersatzfläche, nur nachrichtliche Darstellung)

- Pflanzung von Birken, Weißdorn, Rotem Hartriegel und Wildapfel (bereits durch-geführt) im südlichen Teil der Flur-Nr. 361
- Pflanzung von Weidenstecklörtzen zur Entwicklung von Kopfweiden, als Strukturbereicherung und Teilbeschattung (z.B. als Ansitzwarte für Vögel) sowie zur Entwicklung stehenden Alt- und Totholzes, am Lentinger Bach und der Straße (außerhalb der hier angesetzten Teilfläche)
- Anlage von Amphibienlachgewässern im Süden, bis 1,50 m Tiefe, mit flachen Ufern und Randausbildungen, als zusätzliche, in der Aue selten gewordene Lebensraumstruktur (außerhalb der hier angesetzten Teilfläche, nur nachrichtliche Dar-stellung)
- Entwicklung von differenzierten angrenzenden Entwicklungsbereichen für feuchte Hochstaudenfluren, Großseggenrieder, als zusätzliche Strukturbereicherung und Teilbeschattung, im Süden und an der Ostgrenze; 30 % im Süden auf Teilflächen be-stehenden Großseggenrieder sind zu erhalten; Mahd dieser Bereiche im 2-3-jährigen Turnus zur Offenhaltung (z.T. außerhalb der hier angesetzten Teilfläche)
- Abtrag des Oberbodens auf Teilflächen, ca. 20-30 cm, flache Randausbildung, dadurch z.B. Optimierung der Brutplätze für die typischen Bodenbrüter wie Feldlerche oder Kiebitz (im Gebiet festgestellt), gelegentliche (alle 3-3 Jahre) Mahd zur Offenhaltung (Gefahr des massiven Anflugs von Wiidenmäusen, siehe bereits hergestellte Flächen auf Flur-Nr. 357)
- Extensivierung des Grünlandes durch 2-malige Mahd ohne jegliche Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, 1. Mahd nicht vor 01.07. (dadurch keine Störungen des Kiebitz an den potenziellen Brutplätzen!); Abfuhr des Mähguts

Hinweis: die Maßnahmen auf Flur-Nr. 362 wurden bereits überwiegend durchgeführt

14.8 Gehölzauswahlliste

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen gemäß den planlichen Festsetzungen am Westrand zur BAB A 9 und im Nordosten zur Staatsstraße St 2335 sowie der Ausgleichs-/Ersatzflächen sind die folgenden heimischen und standortgerechten Gehölzarten zulässig.
Für die Pflanzung auf den privaten Grünflächen in den Randbereichen der Parzellen werden diese empfohlen.

Liste 1 Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

3 Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.0 Grenze der Nutzungsbereiche

3.0 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
zugelassene Bauweise	Bauweise
	Lärmemmissionskontingent

Art der baulichen Nutzung: GE: Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Wandhöhe WH: max. sichtbare Wandhöhe auf der Bergseite: 20 m
Technikaufbauten zusätzlich max. 5 m

max Grundflächenzahl: GRZ: 0,8 (§ 19 BauNVO)

max Geschossflächenzahl: GFZ: 1,6 (§ 20 BauNVO)

Dacharten mit Maximaldachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

SD:	Satteldach	max.	25°
ZD:	Zeltdach	max.	25°
gPD:	gegengeneigtes Pultdach	max.	17°
PD:	Pultdach	max.	17°
WD:	Walmdach	max.	17°
ShD:	Sheddach	max.	30°
FD:	Flachdach, auch begrünt		

zugelassene Bauweise: a abweichende Bauweise, Baulänge bis 100 m

Lärmemmisionskontingent: LEK: 60/45 dB (A)/m²
LEK: 65/50 dB (A)/m²

4.0 Bauverbotszone (nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und § 9 FStrG)

5.0 Baubeschränkungszone

6.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.1 Baugrenze für Hauptgebäude

7.0 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraße / Hepberger Weg

7.3 öffent. Gehweg/Radweg

7.4 best. öffentl. Weg

7.5 öffentl. Parkflächen

8.0 öffentliche Grünfläche

9.0 Grünordnung

9.1 Sträucher

9.2 Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung oder Großstrauücher

9.3 Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung

9.4 Öffentliche Grünfläche:
Pflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen auf mindestens 50% der Fläche, übrige Fläche Sukzession (Gehölzentwicklung)

9.5 Öffentliche Grünfläche:
Pflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen auf mindestens 30% der Fläche, übrige Fläche Sukzession (Gehölzentwicklung), Alternativ Pflege zur Offenhaltung

4 Planliche Hinweise

1.0 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

9 450 m² 2.0 Parzellennummer mit Flächenangaben

7 3.0 Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern

1101 4.0 best. Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

5.0 best. Baumpflanzung

6.0 bebaubare (private) Fläche

7.0 private Grünfläche

8.0 Gemeindegrenze

359 9.0 Höhenschichtlinien in m ü. NN

10.0 Zufahrtsbereich: unterteilt in öffentlichen Bereich (dunkelgrau) und privaten Bereich (hellgrau), Standort variabel

11.0 best. Böschung

12.0 Mischwasserkanal

13.0 Regenwasserkanal

14.0 Gasleitung

15.0 Stromkabel

16.0 Telekomkabel

17.0 Breitbandkabel (Leitungskabel mit KSR (Kabelschutzrohranlage) von GasLine / Bayernets)

18.0 Steuerkabel

19.0 Sichtdreiecke zum Hepberger Weg l = 70 m für v = 50 km/h

20.0 Sichtdreiecke St 2335 (Tiefe 5 m, Schenkellänge 110m)

21.0 Transformatorenstation Bayernwerk

III. Hinweise

1.0 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Auf dem Gelände befindet sich das Bodendenkmal D-1-7134-0438: Siedlung der Bronzezeit und der Latènezeit. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf Flurstücken 255, 257, 278, und 284 eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern eine Meldepflicht nach Art. 8. 1-2 DSchG besteht.

2.0 Ver- und Entsorgung

2.1 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung wird durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen im Hepberger Weg sichergestellt.

2.2 Entsorgung Abfall

Das neue Gewerbegebiet kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Erschließungsstraßen bereit zu stellen.

3.0 Oberflächenwasser, Grundwasser

d) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.
e) Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund oder in Oberflächengewässer gelangen.
f) Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen Vorkehrungen gegen Wasereinbrüche zu treffen.
g) Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
h) Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Straßenflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in andere private Grundstücke abgeleitet werden.
i) Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem westlichen Einzugsgebiet erfolgt über einen Verrohrung unterhalb der BAB A9, von Westen nach Osten über das geplante GE. In der unverlegten Grabenverrohrung (Begrim des Merlgrabens) werden auf Kötschinger Flur 200 lfs (incl. der Ableitung von Regenwasser aus dem Becken der Autobahndirektion und Außenhangwasser auf Lentinger Flur) sichergestellt.

4.0 Altlasten

Der Streckenabschnitt der BAB A9 in Bereich der AS Lenting wurde in der historisch genetischen Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung in die Kategorie 2 „vermutete Kampfmittelbelastung" eingestuft. Vor Bodeneingriffen sind daher technische Kampfmittelerkundungen durchzuführen.

5.0 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen.

6.0 Emissionen aus der Umgebung

a) Landwirtschaft: Im Umgebungsbereich des neuen Gewerbegebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden entstehen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen.
b) Von der BAB A9 und der Staatsstraße gehen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen aus, welche auf das neue Gewerbegebiet einwirken.

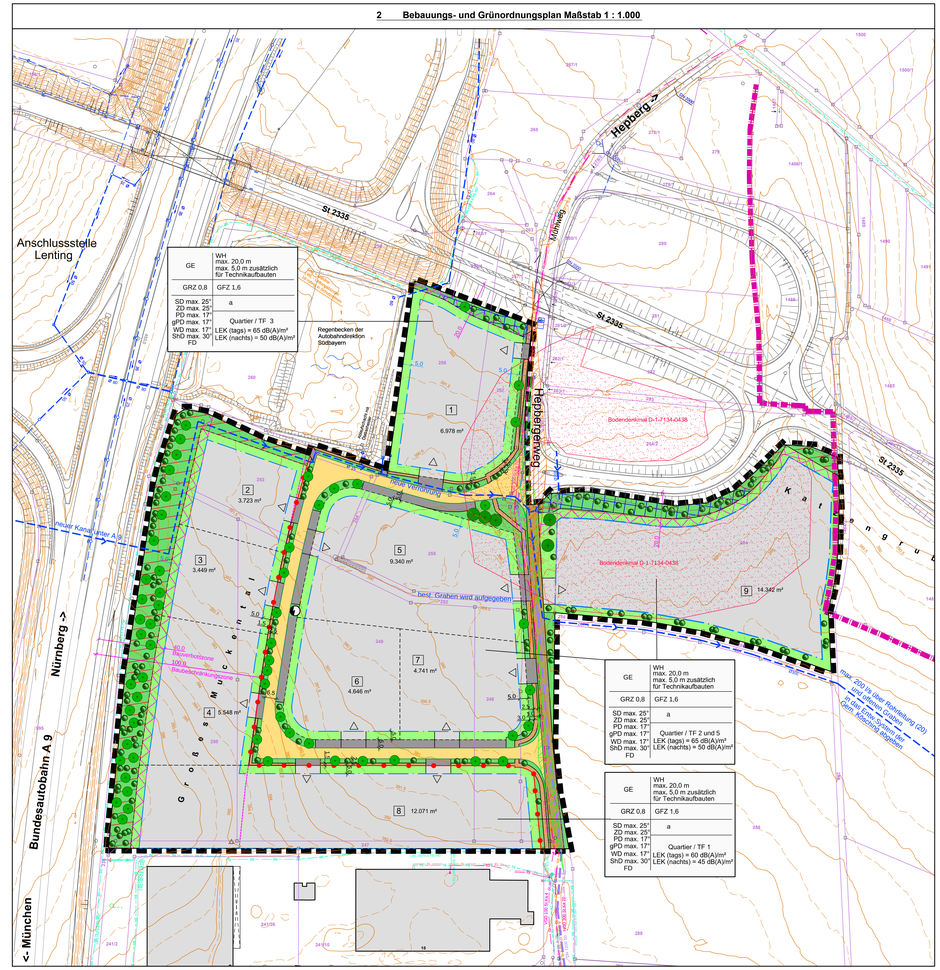
7.0 Übergeordnete Straßen

a) Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A9 und der Staatsstraße St 2335 dürfen durch den Bau und den laufenden Betrieb der Gewerbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
b) Die Erschließung des Baugebietes ist nur über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu den übergeordneten Straßen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BayStrWG).

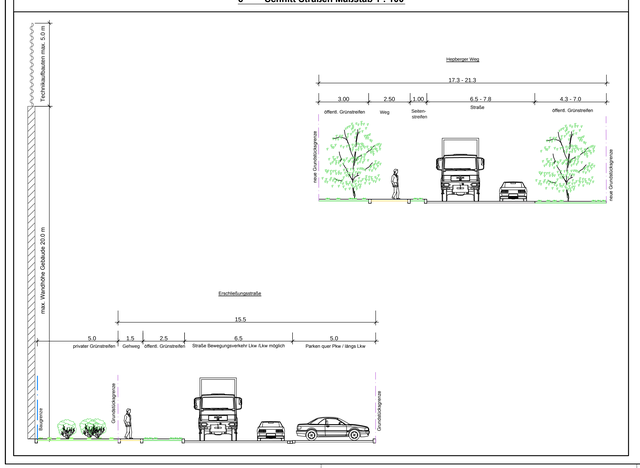
8.0 Einsichtnahme DIN-Normen

DIN-Normen, auf die sich in den textlichen Festsetzungen oder der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bezogen wird, können bei der Gemeinde Lenting im Rathaus während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden. Des Weiteren können DIN-Normen beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

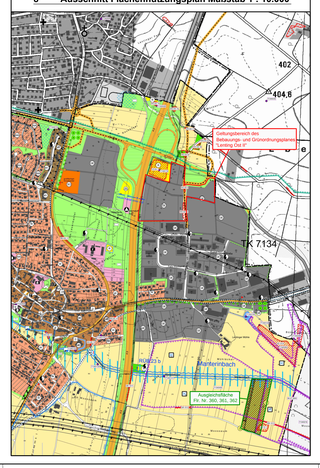
2 Bebauungs- und Grünordnungsplan Maßstab 1 : 1.000



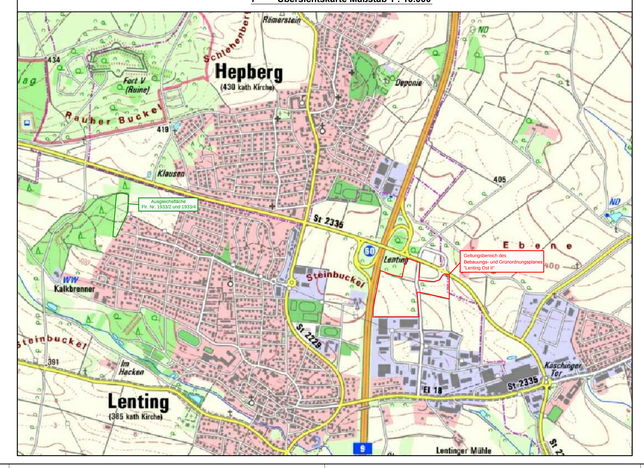
6 Schnitt Straßen Maßstab 1 : 100



8 Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 10.000



7 Übersichtskarte Maßstab 1 : 10.000



Präambel

Die Gemeinde Lenting im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)
- der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lenting Ost II " in Lenting als Satzung. Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrensnhweise		05.12.2017
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	05.12.2017
3	Festsetzungen durch Planzeichen		05.12.2017
4	Planliche Hinweise		05.12.2017
5	Festsetzungen durch Text und Hinweise		05.12.2017
6	Schnitt Straßen	1 : 100	05.12.2017
7	Übersichtskarte	1 : 10.000	05.12.2017
8	Ausschnitt Flächennutzungsplan	1 : 10.000	05.12.2017

Anlagen:

Begründung		05.12.2017
verfügbare Umweltinformationen (Büro Blank)		05.12.2017
Umweltbericht (Büro Blank)		19.10.2016
Bestandsplan (Büro Blank)	1:1.000	19.10.2016