PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbegebiet „Buleitplanung Bräugasse I“ der Gemeinde Moos

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 539/23 und 539/24 der Gemarkung Langenisarhofen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans besteht aus diesem Plan vom 17.06.2024, der Begründung mit Umweltbericht vom 17.06.2024, dem Bestands- und Eingriffsplan vom 17.06.2024 und dem schalltechnischen Gutachten vom 16.05.2024.

Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
b) Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
c) **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: **Bayerische Bauordnung** (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 3a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Gemeindliches Satzungsrecht:
Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/8)

1. Art der baulichen Nutzung
a. Zulässige Betriebe:
Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gmäß § 8 BauNVO festgelegt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke
b. Ausnahmsweise zugelassene Betriebe:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig.
c. Nicht zugelassene Betriebe:
Nicht zulässig sind Tankstellen.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
a. Grundflächenzahl GRZ
Die max. zulässige GRZ (§ 19 Abs. 1-3 BauNVO) ist im eingeschränkten Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist Berechnungsgrundlage die Fläche des privaten Baugrundstücks, das die Baugebietsflächen inkl. der darauf bereits festgesetzten Begrünungsmaßnahmen umfasst.
b. Baumasse
Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben gilt die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Baumassenobergrenze (Baumassenzahl 10,0).
c. Gebäudehöhe
Die maximale Wandhöhe wird wie folgt gemäß m ü NN festgelegt.
Bezugshöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien und Höhenkoten.
GEe: 326,50 m ü NN
Als obere Abschluss der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand
Bezugspunkte können die im Plan gekennzeichneten Schachtdeckelhöhen in der Bräugasse Verwendung finden.

3. Bauweise
Als Bauweise wird im GEe eine offene Bauweise festgelegt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
b. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen zulässig.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/8)

c. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, wie auch fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

5. Geländeveränderungen im Planungsgebiet
Es sind Geländeveränderungen von max. 1,5 m des Geländes (Auftrag und Abtrag) zulässig. Zu jedem Baunitrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den ursprünglichen sowie den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. An den Grundstücksgrenzen ist der natürliche Geländebe stand zu belassen. Negative Auswirkungen auf Nachbarn dürfen sich durch die Geländeveränderungen nicht ergeben (Wasserabfluss).

6. Gestaltung baulicher Anlagen
Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht harmonisch einfügen. Eine qualifizierte Bauwerksplanung ist erforderlich. Es soll ein einheitliches Gestaltungskonzept für alle Bauteile einer Betr ebsanlage eingehalten werden.

a. Dachform und Dachdeckung
Die Gebäude des eingeschränkten Gewerbegebietes sind mit regelmäßigem Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszuführen.
Dachdeckung: nicht reflektierende Dacheindeckung, Ziegel-, Betonstein-, Blech-, Folien-, Kies- und Grunddächer zulässig. Wünschenswert sind extensiv begrünte Dachflächen.
Keine unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Voldeckung mit Solarpanelen zulässig.
Zulässig sind auch begrünte DächerKupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig
First bei Satteldächern: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig.
Maximale Dachneigung 25 °
Die Gebäude des eingeschränkten Gewerbegebietes können auch mit Attika mit dahinterliegendem Dachaufbau ausgeführt werden.
Dachaufbauten für technische Anlagen sind zulässig und dürfen bis zu 1,5 m über der maximalen Wandhöhe festgelegten Höhe liegen.
b. Fassadengestaltung
Die Fassaden sind ebenso wie die Dächer zu gliedern und zu proportionieren. Die farbliche Gestaltung hat mit dem Dach harmonisch zu erfolgen und natürlich zu sein.
Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:
- verputzte Mandflächen in dezenten Farbtönen
- Mauerwerksbau oder Holzkonstruktion
- naturbelassene Holzschalung mit besäumten Brettern oder Holzfaßen (vorzugsweise unbehandelte Lärche)
- Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Steinen, Natur oder geschlämmt
- glatte, mit sägerauhen Brettern geschalte, gestockte oder sandgestrahlte Sichtbetonflächen
- Profilblech- oder Blechbahnenverkleidungen, metallgrau (z.B. Alu natur, Titanzink o. a.) oder dezent farbig beschichtet
- Stahlprofile, metallgrau oder dezent farbig beschichtet
- dezent gestrichene oder beschichtete Plattenwerkstoffe

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/8)

c. Solar und Photovoltaikanlagen
- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind im Gewerbegebiet auf dem Dach bei geringen Dachneigung ausnahmsweise auch in aufgeständerter Form zulässig. Hierbei darf aber eine Höhe von max. 1,00 m über der Dachfläche nicht überschritten werden.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen nicht reflektierend wirken. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.
- Dachbauten im Sinne eines aufgeständerten Daches, das nur dem Zweck der Errichtung einer Photovoltaikanlage, ohne weitere Nutzung dient, sind unzulässig.
d. Werbeanlagen/Beleuchtung
- Werbeanlagen müssen dem Gebäude untergeordnet sein
- Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht, unzulässig.
- Dachwerbung ist unzulässig.
- Für die Werbeanlagen ist eine Genehmigung einzuholen.
- Beleuchtungseinrichtungen sind so zu gestalten, dass sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht harmonisch einfügen. Eine qualifizierte Bauwerksplanung ist erforderlich. Es soll ein einheitliches Gestaltungskonzept für alle Bauteile einer Betr ebsanlage eingehalten werden.

a. Dachform und Dachdeckung
Die Gebäude des eingeschränkten Gewerbegebietes sind mit regelmäßigem Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszuführen.
Dachdeckung: nicht reflektierende Dacheindeckung, Ziegel-, Betonstein-, Blech-, Folien-, Kies- und Grunddächer zulässig. Wünschenswert sind extensiv begrünte Dachflächen.
Keine unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Voldeckung mit Solarpanelen zulässig.
Zulässig sind auch begrünte DächerKupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig
First bei Satteldächern: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig.
Maximale Dachneigung 25 °
Die Gebäude des eingeschränkten Gewerbegebietes können auch mit Attika mit dahinterliegendem Dachaufbau ausgeführt werden.
Dachaufbauten für technische Anlagen sind zulässig und dürfen bis zu 1,5 m über der maximalen Wandhöhe festgelegten Höhe liegen.
b. Fassadengestaltung
Die Fassaden sind ebenso wie die Dächer zu gliedern und zu proportionieren. Die farbliche Gestaltung hat mit dem Dach harmonisch zu erfolgen und natürlich zu sein.
Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:
- verputzte Mandflächen in dezenten Farbtönen
- Mauerwerksbau oder Holzkonstruktion
- naturbelassene Holzschalung mit besäumten Brettern oder Holzfaßen (vorzugsweise unbehandelte Lärche)
- Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Steinen, Natur oder geschlämmt
- glatte, mit sägerauhen Brettern geschalte, gestockte oder sandgestrahlte Sichtbetonflächen
- Profilblech- oder Blechbahnenverkleidungen, metallgrau (z.B. Alu natur, Titanzink o. a.) oder dezent farbig beschichtet
- Stahlprofile, metallgrau oder dezent farbig beschichtet
- dezent gestrichene oder beschichtete Plattenwerkstoffe

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/8)

9. Immissionsschutz
Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr noch nachts um 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten. Die jeweiligen Sektoren sind dabei zu beachten:

Zulässige Emissionskontingente L_{ek} [dB(A)/m²]Richtung						
Richtung	Emmissionsbezugfläche	Sektor A		Sektor B		Sektor C
Teilfläche:		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	≈ 720	51	35	64	50	65	60
TF 2	≈ 1.336	47	34	64	49	65	60

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,j durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen sind.

Dabei gilt:

Sektor A	Anfang	Ende
A	343	138
B	138	189
C	189	343

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 791361,35 y: 5408332,21 (UTM 32)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

10. Brandschutz
Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Alle Gebäude müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein.
Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Zudem ist Punkt 1.3.1 der Voltzugsbekanntmachung zum Bayer. Feuerwehrgesetz (VollzugBekBayFwG) zu beachten. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Kann der Grundschutz aufgrund örtlich nicht sichergestellt werden, wäre der Bau einer unterirdischen Zisterne erforderlich.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/8)

11. Wasserwirtschaft
a. Entwässerungsplanungen für das Vorhaben sind zu Vorhaben mit im Vorfeld mit der Gemeinde abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation, ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder Einleitung des Oberflächenwassers in ein nahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentl. Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Entsprechende Rückhaltewinrichtungen sind auf Privatgrund zu erstellen. Die Regenwasserleitungen sind dann in separaten Abwasserleitungen bis zu den jeweiligen Anschlusskonzächen zuzuführen, und von da aus zum Mischwasserkanal. Bei entspr. Umbau der öfft. Abwasserbeseitigung von Mischwasser ein Trennsystem, sind dann die Anschlüsse dementsprechend anzupassen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren zu regeln. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (Objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherrn zu treffen. Zulässig ist hierzu die Errichtung von Mulden, Wällen oder bis zu 0,5 m hohen Stützmauern an der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze.

b. Schmutzwasser ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten. Die entspr. Abwasserleitungen sind als separate Schmutzwasserleitungen im Trennsystem bis zu den jeweiligen Anschlussschächten zu führen, um von da aus das Schmutzwasser ins der zeitige Mischwasserkanalsystem zu leiten. Bei entspr. Umbau der öfft. Abwasserbeseitigung von Mischwasser in ein Trennsystem sind die Anschlüsse dementsprechend anzupassen. Es ist darauf zu achten, dass dies chemisch nicht verunreinigt ist. Die Abwasserp flichtigen haben darauf hinzuwirken, dass keine Stoffe gelangen die für menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen (§ 41 Infektionsschutzgesetz).

c. Ein evt. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenverordnung (Verordnungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen. Eine Lagerung wassergefähr dender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen. Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen. Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine was sergefährdenden Stoffe austreten können. Der Umgang mit bestimmten wassergefährdenden Stoffen, die schwerer als Wasser sind und hohe Mobilität im Untergrund besitzen, ist nicht zulässig.

d. Unbeschichtete Flächen mit kupfer-, Zink- oder Bleibedeckdung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die für die Bauarten. zugelassen sind.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/8)

12. Grünordnung
Allgemeines:
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzgebäuten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig. Die unbebauten Flächen innerhalb der Baurlaume sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Die Bereiche ohne festgesetzte Bepflanzungen können auch mit anderen Pflanzen begrünt und gestaltet werden. Der Pflanzabstand der Heckenpflanzen beträgt 1,0 x1,5 m, bei einreihigen Hecken 1,0 m. Die Neupflanzungen (G2) haben auf mind. 70 % der Lauflänge der Hecke zu erfolgen.
Im Bereich der Bestandshecke ist eine Mauer mit einer max. Höhe von 50 cm zulässig.

Pflanzqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm
Obstbäume: Halbstamm oder Hochstamm
Bäume in Hecken: v. Heister, 100-150 cm
Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

Zu verwendende Gehölze:
Bäume:

Bäume 1. Ordnung:	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Fagus sylvatica	Rot-Buche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Quercus robur	Stieleiche
Bäume 2. Ordnung:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Prunus avium	Vogel-Kirsche

Heimische Obstbäume

Sträucher:	Corus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Salix caprea	Sal-Weide
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (7/8)

a Grünflächen
Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Pro 250 m² unüberbauter Freifläche ist ein Baum 1. oder II. Ordnung aus der Pflanzliste zu pflanzen. Alternativ ist die Herstellung von flächigen Gehölzpflanzungen (Hecken, Strauchpflanzungen) aus standortheimischen Arten zulässig. Dabei entsprechen 50 m² Heckenpflanzung einem zu pflanzenden Baum. In den gekennzeichneten Bereichen (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind Gehölzstrukturen zu erhalten und zu entwickeln

G1: Einreihige Hecke

G2: Zweireihige, freiwachsende Hecke

G3: Einzelbaumpflanzung

G4: Privatgarten (gärtnerische Gestaltung), Eingrünung gemäß Planzeichnung hier auch mit Kirschlorbeer (Prunus spec.) zulässig.

b. Bepflanzung Parkplätze
Zur Begrünung von Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze, bei gegenüberliegend angeordneten Parkplätzen pro 10 Stellplätze, ein Baum I. oder II. Wuchsordnung im Nahbereich der Stellplätze zu pflanzen (Baumscheibe mind. 10 m²). Die Bäume können auf die nach ob enstehendem Punkt geforderte Anzahl angerechnet werden.

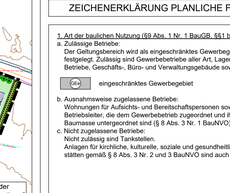
c. Freiflächengestaltung
Zusammen mit den Unterlagen zum Bauantrag ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen um den jeweiligen Baukörper darstellt.

d. Grenzabstand
Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorhaben wird verwiesen. Im Bereich von Fl.Nr. 539/24 (Gemarkung Langenisarhofen, Gemeinde Moos) sind lediglich Sträucher zugelassen. Im gekennzeichneten Bereich (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind Gehölzstrukturen zu erhalten und zu entwickeln

e. Ausgleich
Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 5.419 WP wird innerhalb des Geltungsbereiches in Form einer Streuobstwiese erbracht. In der gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen, auf der 9 heimische Obstbäume zu pflanzen sind (Pflanzabstand mind. 10,0 m). Auf der Fläche ist zudem eine Grünlandnutzt (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16, alternativ Druschgut- oder Mähgutübertrag) vorzunehmen. Das Grünland ist 2-schürig zu mähen. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Anschließend ist das Mähgut von der Fläche abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- Bestandsgebäude
- 318,67 Bezugshöhen m ü.NN
- Lehrohr
- Wasserleitung
- Kanal
- Sickerleitung
- Sparten Energienetze (nachrichtlich übernommen)
- Sparten Telekom (nachrichtlich übernommen)
- Sparten Kabel Deutschland (nachrichtlich übernommen)
- Sparten Bayernwerk AG (nachrichtlich übernommen)
- Höhenlinien
- TF Sektor A, B und C gemäß Schallgutachten – Emissionsbezugsfläche gemäß Schallgutachten von 16.05.2024 (nachrichtlich übernommen)



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8/8)

Pflanzqualitäten:
Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, Stu 12–14

Einzelbäume:
Pflanzabstand 10,0 m
Pflanzauswahl gemäß untenstehender Liste, 9 Stück

In den ersten 10 Jahren sind geeignete Maßnahmen zur Anwachs- und Erziehungspflege der Obstbäume durchzuführen. Es sind nur robuste heimische Sorten zu verwenden.

Auswahl möglicher heimischer Obstbäume:

Apfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour, Gravenstein, Jakob Lebel, Topaz
Goldparmäne, Ontario, Berlepsch, RoterBoskoop, Glockenapfel
Birne: Gute Graue, österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirte, Williams Christ, Harrow Sweet, Alexander Lucas
Zwetschge: Hauszwetschge, Katinka, Haroma
Kirsche: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/2)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §61 bis 11 BauNVO)
a. Zulässige Betriebe:
Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gmäß § 8 BauNVO festgelegt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke
b. Nicht zugelassene Betriebe:
Nicht zulässig sind Tankstellen.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

b. Ausnahmsweise zugelassene Betriebe:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig.
c. Nicht zugelassene Betriebe:
Nicht zulässig sind Tankstellen.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN (2/2)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
a. Grundflächenzahl GRZ
Die max. zulässige GRZ (§ 19 Abs. 1-3 BauNVO) ist im eingeschränkten Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist Berechnungsgrundlage die Fläche des privaten Baugrundstücks, das die Baugebietsflächen inkl. der darauf bereits festgesetzten Begrünungsmaßnahmen umfasst.
b. Baumasse
Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben gilt die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Baumassenobergrenze (Baumassenzahl 10,0).
c. Gebäudehöhe
Die maximale Wandhöhe wird wie folgt gemäß m ü NN festgelegt.
Bezugshöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien und Höhenkoten.
GEe: 326,50 m ü NN
Als oberer Abschluss der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Als Bezugspunkte können die im Plan gekennzeichneten Schachtdeckelhöhen in der Bräugasse Verwendung finden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Privatgarten

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Entwickeln einer Streuobstwiese
Bäume zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. TEXTLICHE HINWEISE (1/4)

1. Telekommunikation
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter/Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für die rechtzeitige Planung ist zu achten. Des Weiteren sind die neu zu verlegenden Verkehrs flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen anzustreben. Auf entsprechende Vorsorge zum Schutz gegen Oberflächenwasser ist ebenfalls verwiesen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt „Starkregen und urbane Sturzfluten“ empfohlen.

5. Lichtraumprofil
Das Lichtraumprofil beträgt im Fahrbahnbereich 4,50 Meter. Dieses ist von Bepflanzung freizuhalten. Der Sicherheitsraum ist von Baumkronen freizuhalten.

6. Bodenkennäher
Für Bodenveränderungen jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. Dachbegrünung
Die Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Flachdächern wird empfohlen.

8. Baugrund
Aufgrund der unklaren Bodenverhältnisse sollte vor jeder Baumaßnahme ein Bodengutachten durch ein anerkanntes Fachbüro in Auftrag gegeben werden.

9. Landwirtschaft
Es wird daraaf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

10. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

1. TEXTLICHE HINWEISE (1/4)

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten Holsystems sind vorzusehen. Auf Antrag können diese auch auf Privatgelände gelegt werden.

4. Empfehlungen zur Geringhaltung des Oberflächenwasserabflusses
Auf eine naturnahe Ausführung von Entwässerungseinrichtungen und eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken sowie die Umsetzung von Maßnahmen