PRÄAMBEL

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplans besteht aus diesem Plan vom 16.09.2024, der Begründung mit Umweltbericht vom 16.09.2024, dem Bestands- und Eingriffsplan vom 16.09.2024 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 bauliche 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. 13a 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 (1/6)

1. Art der baulichen Nutzung
a. Zulässige Betriebe:
Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgelegt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
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, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke
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.
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 Straßenmitte zur Anwendung dienen.

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen
a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
b. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen zulässig. Im Bereich der Ausgleichsfläche und der Flächen für die Wasserwirtschaft sind Nebenanlagen unzulässig.
c. Da 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. Geländeveränderung im Planungsgebiet
Es sind Geländeveränderungen von max. 1,5 m des Geländes (Auftrag und Abtrag) zulässig. Zu jedem Bauantrag 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 Geländebestand 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 Betriebsanlage eingehalten werden.
a. Dachform und Dachneigung
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-, (titan-) zink- und bleigedeckten Dachflächen
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Voldeckung mit Solarpanelen zulässig.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/6)

First bei Satteldächern: parallel zur Längsrichtung des Bukörpers 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 harmonieren, hell und natürlich zu sein.
Zulässige Werkstoffe und Werkstoffarben sind:
- verputzte Wandflächen in dezenten Farbtönen
- Mauerwerksbau oder Holzkonstruktion
- naturbelassene Holzschalung mit beidumten Brettern oder Holzfaßeln (vorzugsweise unbehandelte Lärche)
- Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Steinen, Natur oder geschlämmt
- glatte, mit sägerauhen Brettern geschalte, gestockte oder sandgestrahlte Sichtbetonflächen
- Profilblech- oder Blechbahnverkleidungen, metallgrau (z.B. Alu natur, Titanzink o. ä.) oder dezent farbig beschichtet
- Stahlprofile, metallgrau oder dezent farbig beschichtet
- dezent gestrichene oder beschichtete Plattenwerkstoffe
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 senkrecht ausgeführt werden. 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 Bedeutung 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 auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken
- Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass keine Blendwirkung oder Irritation für den Verkehr entstehen kann.
- Gegen Aufhellung und Blendung ist die Umgebung, als auch der Himmel abzuschirmen.
e. Einfriedungen
Wenn es mit der betrieblichen Gegebenheiten zu vereinbaren ist, soll auf Einzäunung verzichtet werden oder nur eine Pflanzung entlang der Grundstücksgrenzen ausgeführt werden.
Art: Industriezaun feuerverzinkt, Schmiedeeiserner Zaun mit Granitsäulen oder Maschendrahtzaun
Höhe: max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände
Zaunsockel/Stützmauer: aufgrund des Schutzes des Grundstückes vor wild abfließenden Niederschlagswasser aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Flur sind Zaunsockel oder Stützwände bis zu 0,5 m Höhe zulässig.
Tore: Tore sind so weit von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzuversetzen, dass ausreichend Stauraum auf eigenem Grund verbleibt.

7. Abstandsflächen und Baubeschränkungen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Absatz 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten.

8. Verkehrsanlagen
a. PKW-Stellplätze sind als Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder mit Rasengittersteinen anzulegen, eine völlige Oberflächenversiegelung neuer Park- und Stellplätze ist nicht zugelassen. Die befestigte Fläche (Bodenversiegelung) soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Fahrspuren sind asphaltiert oder gepflastert zulässig. Als Befestigungsarten sind wassergebundene Decken asphaltierten oder betonierten Flächen vorzusehen.
b. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Zulässig sind oberirdische Stellplätze und in Gebäuden integrierte Stellplätze.
c. Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl zu erstellen, welche ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar. Kann der Löschwasser/Grundschutz nicht sichergestellt werden, wäre der Bau einer unterirdischen Zisterne erforderlich.
d. Der Bräugasse darf kein Oberflächenwasser der privaten Erschließung zugeführt werden.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/6)

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 von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten. Die jeweiligen Sektoren sind dabei zu beachten:

Zulässig Emissionskontingente L_{ex} [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,i durch LEK,j + LEK,jvs zu ersetzen sind.
Dabei gilt:

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

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 791361,35 y: 5406932,21 (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. Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein ausgefülltes Merkblatt über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten, 6 TA-Lärm) sowie der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

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 auf 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 Vollzugsbekanntmachung zum Bayer. Feuerwehrgesetz (VollzBekBayFwG) zu beachten. Für die notwendige Gesamtlöschwasservorrat können zusätzlich zu bereits vorhandenen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Kann der Löschwasser/Grundschutz nicht sichergestellt werden, wäre der Bau einer unterirdischen Zisterne erforderlich.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/6)

11. Wasserwirtschaft
Die Anforderungen/Planungen für neue Vorhaben sind im Vorfeld mit der Gemeinde abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Grundstücksentwässerungsanlage ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird dabei grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den Mischwasserkanal erfolgen. Hierbei gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sicherheit zu führen. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen sind auf Privatgrund zu erstellen. Die Regenwasserleitungen sind dann in separaten Abwasserleitungen bis zu den jeweiligen Anschlussschächten zuzuführen, und von da aus zum Mischwasserkanal. Bei entsprr. Umbau der offt. Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem, sind dann die Anschlüsse dementsprechend anzupassen. Die konkreten Planungen und weitere Details zur Entwässerung 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 Bauherren zu treffen. Zulässig ist hierzu die Errichtung von Erdwällen, Anhebungen, Anlegen von Mauern 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 derzeitige Mischwasserkanalsystem zu leiten. Bei entspr. Umbau der offt. Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem sind die Anschlüsse dementsprechend anzupassen. Es ist darauf zu achten, dass dies chemisch nicht verunreinigt ist. Die Abwasserpflichten haben darauf hinzuwirken, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen (§ 41 Infektionsschutzgesetz).

c. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen. Eine Lagerung wassergefährdender 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 Lagergitter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können. Der Umgang mit bestimmten wassergefährdenden Stoffen, die schwerer als Wasser sind und hohe Mobilität im Untergrund besitzen, ist nicht zulässig. Die Prüf- und Anzeigepflichten nach der Bundesanlagenverordnung (AwSV) bei der Lagerung von
- Mehr als 1000 Liter Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (z.B. Dieselkraftstoffe, Schmierstoffe, Betriebsflüssigkeiten) und / oder
- Mehr als 220 Liter Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (Altöl)
sind eigenverantwortlich einzuhalten.

d. Unbeschichtete Flächen aus Kupfer-, (Titan-) Zink- oder Bleiblechdeckung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die für die Bauarten zugelassen sind.

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 Pflanzqualitäten 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 Bauräume sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Die Bereiche ohne festgesetzte Bepflanzungen können auch anderen Pflanzen begrünt und gestaltet werden. Der Pflanzabstand der Heckenpflanzen beträgt 1,0 x1,5 m, bei einreihigen Hecken 1,0 m. Die Neupflanzungen (GZ) 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.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/6)

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

Malus domestica	Kultur-Apfel
Pyrus communis	Kultur-Birne
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus avium	Kultur-Süßkirsche
Prunus cerasus	Kultur-Sauerkirsche

Sträucher:

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

a Grünflächen
Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Pro 250 m² unüberbauter Freifläche ist ein Baum I. 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 ergänzen.

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 in Nähe der Stellplätze zu pflanzen (Baumscheibe mind. 10 m²). Die Bäume können auf die nach obenstehendem 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 die jeweiligen Baukörper

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/6)

darstellt.

d. Grenzabstand
Auf der 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 aufgrund dieser Satzung bei Einhaltung der vorliegenden Genehmigung 0,5 m Abstand der Heckenpflanzung zu landwirtschaftlichen Flächen ausreichend.

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 Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16, alternativ Drusch/ut- 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.

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, Gravensteiner, Jakob Lebel, Topaz, Goldparmäne, Ontario, Berlepsch, RoterBoskoop, Glockenapfel

Birne: Gute Graue, österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Williams Christ, Harrow Sweet, Alexander Lucas

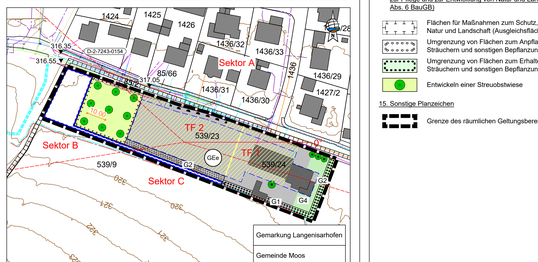
Zwetschge: Hauszwetschge, Katinka, Haroma

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 HINWEISE

- Bestandsgebäude
- 318,67 — Bezugshöhen m ü.NN
- Leerrohr der Gde. Moos (nachrichtlich übernommen)
- Wasserleitung der Gde. Moos (nachrichtlich übernommen)
- Kanal der Gde. Moos (nachrichtlich übernommen)
- Sickerleitung der Gde. Moos (nachrichtlich übernommen)
- Sparten Energienetze Bayern (nachrichtlich übernommen)
- Sparten Telekom (nachrichtlich übernommen)
- Sparten Kabel Deutschland (nachrichtlich übernommen)
- Sparten Bayernwerk AG (nachrichtlich übernommen)
- 358 — Höhenlinien
- Sektor A, B und C gemäß Schallgutachten vom 16.05.2024 (nachrichtlich übernommen)
- TF — Emissionsbezugsfläche gemäß Schallgutachten vom 16.05.2024 (nachrichtlich übernommen)
- D-2-7243-0154 — Bodendenkmal mit Aktennummer (nachrichtlich übernommen)



ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
- GEe — Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO

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, die 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 (Ausgleichsfläche)
- 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

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/3)

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 den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 97 47, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Telekom Deutschland GmbH ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie der Telekom Deutschland GmbH zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom Deutschland GmbH darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten/Verkehrswege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

2. Wasserversorgung
Das Gebiet ist an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Alles Trinkwasser für menschlichen Gebrauch darf nur aus der offt. Wasserversorgung entnommen werden

3. Abfallstoffe und Abfallentsorgung
Feste Abfallstoffe sind auf hygienisch unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen. Evtl. anfallender Gewerbemüll ist getrennt zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten Holsystems sind vorzusehen. Auf Antrag können diese auch auf Privatgelände geleert werden.

4. Empfehlungen zur Geringhaltung des Oberflächenwasserabflusses
Auf eine naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen und eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Wasserrückhaltung ist zu achten. Des Weiteren sind die neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen anzustreben. Auf entsprechende Vorsorge zum Schutz gegen Oberflächenwasser wird ebenfalls verwiesen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt „Starkregen und urbane Sturzfluten“ empfohlen. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden