

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

"KITZBERGER FELD II"

FLURNUMMERN: 422/2, 422/3, 422/4, 422/6, 423

TEILFLÄCHEN DER FLURNUMMERN: 422/5, 31/24, 421

ALLE GEMARKUNG NANDLSTADT

1.0 PLANZEICHNUNG: MASSSTAB 1:500

LANDKREIS FREISING

MARKT NANDLSTADT

VORABZUG

"KITZBERGER FELD II"

- der Markt Nandlstadt erlässt gemäß
- § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 271).
  - § 11 BauGB in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 42011, S. 52-115), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist, und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert vom 07.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436).
  - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (GVBl. S. 736, BayBO) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert 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).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3706), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist.
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1960 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, diesen Baunutzungsplan als

SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinien.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE
- Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel mit Gastronomie" (§ 11 BauNVO), mit Teilgebieten SO1, SO2 und SO3
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- BAUGRENZE
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- privater Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich Im GE sind bis zu 2 Ausfahrten mit einer max. Länge von 12m zulässig.
- kein Ein- und Ausfahrtbereich
- SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z.B. Müll, Einkaufswagen-Box); Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck
- Freihaltung von Sichtdreiecken Art. 28 BayStrVG Bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet oder geändert werden, wenn die Sichtverhältnisse bei höhenähnlichen Kreuzungen von Straßen mit dem öffentlichen Verkehr dienenden Eisenbahnen dadurch beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt für höhenähnliche Kreuzungen und Einmündungen von Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage. Die Sichtflächen sind von jeder Bepflanzung, höher als 80 cm, freizuhalten.
- Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebiete innerhalb des SO "Einzelhandel mit Gastronomie"
- Anbauverbotzone
- Flächen für Versorgungsanlagen: vorgeschlagener Standort Trafostation
- Vorgeschlagene Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

- KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAME
- 5.1.1. geplante Gebäude in den SO, Darstellung unverändert
- 5.1.2. geplante Gebäude in den GE, Darstellung unverändert
- 5.2. vorgeschlagene Anordnung von Stellplätzen und Einkaufswagenboxen

- Vorschlag für zu begrünende, öffentliche Fläche
- Vorschlag für zu begründende, private Fläche
- Möglicher Standort: zu pflanzender Baum in privaten Grünflächen mit Festlegung des Standortbereiches; Artenauswahl nur nach Artikel 5.4
- Möglicher Standort: zu pflanzende Hecke in privaten Grünflächen mit Festlegung der Arten und des Standortbereiches; siehe Artikel 5.4
- zu erhaltende Straßenbäume
- geplante Anlieferzone
- Höhenlinie 1,00 m - Schritt mit Angabe der Höhe üNN
- vorn. Böschung
- Pylon
- möglicher Standort ÖPNV-Haltestelle

- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN
- Katasterfestpunkt
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücknummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Gewerbegebiet Kitzberger Feld" zuletzt geändert am 31.03.2022

- Pflanzgröße: v. Str. 100-150 cm
- Pflanzabstand: 1,5m; Reihenabstand: 1m; Gehölze sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück
- Gesamter Art zu pflanzen

- Artschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
- Vermeidungsmaßnahme V1: Rodungsarbeiten und Gehölzschmittmaßnahmen sind außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Beginn der Räumungsarbeiten (Abschieben des Oberbodens) des Baufeldes ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutvere oder Verdachtsmomente auf Brut vorhanden sind. Sofern der Beginn der Räumungsarbeiten zwischen dem 15.03. und dem 01.09. stattfindet, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die sicherstellt, dass kein Vortotabstand endet. Alternativ kann vor dem 15.03. eine Schwarzbrache hergestellt und die Überarbeitung mit Plug in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn wiederholt werden.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Verwendung von inaktiven Leuchtmitteln ohne Lockwirkung auf Insekten.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Sichtliche Beleuchtung der Baustelle ist vom 01. April bis 01. Oktober zu vermeiden.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Entstehende Erdaufhauf oder Vertiefungen, die zu Pfützenbildung führen können, sind möglichst zügig einzuebnen, damit sie nicht von Amphibien und Reptilien besiedelt werden können.

- Artschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
- Vermeidungsmaßnahme V1: Rodungsarbeiten und Gehölzschmittmaßnahmen sind außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Beginn der Räumungsarbeiten (Abschieben des Oberbodens) des Baufeldes ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutvere oder Verdachtsmomente auf Brut vorhanden sind. Sofern der Beginn der Räumungsarbeiten zwischen dem 15.03. und dem 01.09. stattfindet, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die sicherstellt, dass kein Vortotabstand endet. Alternativ kann vor dem 15.03. eine Schwarzbrache hergestellt und die Überarbeitung mit Plug in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn wiederholt werden.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Verwendung von inaktiven Leuchtmitteln ohne Lockwirkung auf Insekten.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Sichtliche Beleuchtung der Baustelle ist vom 01. April bis 01. Oktober zu vermeiden.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Entstehende Erdaufhauf oder Vertiefungen, die zu Pfützenbildung führen können, sind möglichst zügig einzuebnen, damit sie nicht von Amphibien und Reptilien besiedelt werden können.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO, § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.
- 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht zulässig:
  - Müllverwertungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
  - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
  - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern;
  - Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
  - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzergüssen;
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Ferienunterkünfte)
- Vergnügungstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe

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

- Eingrünung der Gewerbegebiete und des Sondergebiets:

- Als leistungsfähige Randeingrünung sind Großbaumpflanzungen sowie flächige Gehölzpflanzungen und Grünflächen als extensive Wiesen anzulegen. Diese Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mahlen (keine Düngung).

- Die begrünten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste unter Punkt 5.4 zu bepflanzen.

- Es ist ein Laubb Baum 1. Ordnung als Hochstamm für max. 8 Stellplätze zu pflanzen (vgl. Punkt 5.4, Artenliste, Stammlänge mind. 16-18).

- ARTENLISTE

- Baumarten:
  - Acer campestre - Feld-Ahorn
  - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
  - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Quercus robur - Stiel-Eiche
  - Sorbus intermedia - Mehl-Beere
  - Tilia cordata - Winter-Linde
  - Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

- Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm

- Straucharten:
  - Acer campestre - Feld-Ahorn
  - Berberis vulgaris - Berberitze
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Cornus sanguinea - Hartweige
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
  - Euconymus europaeus - Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Rosa canina - Hund-Rose
  - Sambucus nigra - Holunder
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- Planung:
  - Es ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

- Es ist grundsätzlich mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Ableitung von Regen- und Schmutzwasser bei der Marktgemeindeverwaltung vorzulegen.