

DECKBLATT NR. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

**GEWERBEGEBIET GE „Herrenäcker, I“
in Großköllnbach**

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauherr:

MARKT PILSTING

MARKTPLATZ 23 * 94431 PILSTING



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 02. April 2012
geändert am: 02. Juli 2012
geändert am: 15. Oktober 2012



Schlecht

INGENIEURBÜRO

WILLI







Schlecht

PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49
94342 STRASSKIRCHEN
TELEFON (0 94 24) 94 14-0
TELEFAX (0 94 24) 94 14-30

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1		Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO Photovoltaik
1.2		Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Beschränkung hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gemäß Festsetzungen Nr. 11
1.3		Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gemäß Festsetzungen Nr. 11
1.4		Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gemäß Festsetzungen Nr. 11
1.5		Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, mit der Beschränkung, dass die in Abs. 2, Nr. 4, 7 und 8, sowie in Abs. 3 benannten Anlagen und Nutzungen nicht zulässig sind.
1.6		Industriegebiet gemäß BauNVO § 9 (1); (2) 1.u.2; (3) 1.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das
 maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1	SO _{PV}		Sonstiges Sondergebiet SO _{PV} Photovoltaik
	h _{max.} = 4,0m	F _{max.} = 73.810m ²	F _{max.} max. Fläche für Module = 73.810m ²
	Reihenaufstellung	--	h _{max.} max. Höhe baulicher Anlagen 4,0m Bauweise -Reihenaufstellung der Kollektoren
2.2	GEmB _{1-Ost}	II	Gewerbegebiet 1-Ost mit Beschränkung
	0,6	1,2	Z Zahl der Vollgeschosse II
	0	-	GRZ Grundflächenzahl 0,6
	Lw _t = 60 dB(A)/m ²	-	GFZ Geschossflächenzahl 1,2 o = offene Bauweise
			Lw _t = 60 dB(A)/m ²

2.4	GEmB ₁ - Mitte	II
	0,6	1,2
	o	-
	Lw _t = 60 dB(A)/m ²	

Gewerbegebiet 1 - Mitte mit Beschränkung

Z	Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ	Grundflächenzahl	0,6
GFZ	Geschossflächenzahl	1,2
o	= offene Bauweise	

Lw_t = 60 dB(A)/m²

2.3	GEmB ₂	II
	0,8	2,0
	o	-
	Lw _t = 65 dB(A)/m ² / Lw _n = 50 dB(A)/m ²	

Gewerbegebiet 2 mit Beschränkung

Z	Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ	Grundflächenzahl	0,8
GFZ	Geschossflächenzahl	2,0
o	= offene Bauweise	

Lw_t = 65 dB(A)/m² / Lw_n = 50 dB(A)/m²

2.5	GEmB ₃	II
	0,8	2,0
	o	-
	Lw _t = 65 dB(A)/m ² / Lw _n = 53 dB(A)/m ²	

Gewerbegebiet 3 mit Beschränkung

Z	Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ	Grundflächenzahl	0,8
FEZ	Geschossflächenzahl	2,0
o	= offene Bauweise	

Lw_t = 65 dB(A)/m² / Lw_n = 53 dB(A)/m²

2.6	MI	II
	0,4	0,8
	o	-

Mischgebiet (MI)

Z	Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ	Grundflächenzahl	0,4
GFZ	Geschossflächenzahl	0,8
o	= offene Bauweise	


2.7	GI 1	III
	0,8	2,4
	a	-
	Lw _t = 66 dB(A)/m ² / Lw _n = 51 dB(A)/m ²	

Industriegebiet Nr. 1


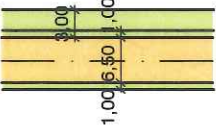
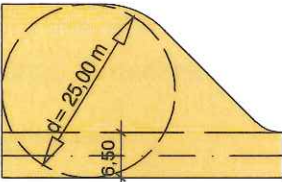


Z	Zahl der Vollgeschosse	III
GRZ	Grundflächenzahl	0,8
GFZ	Geschossflächenzahl	2,4
a	= abweichende Bauweise	

Lw_t = 66 dB(A)/m² / Lw_n = 51 dB(A)/m²




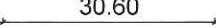
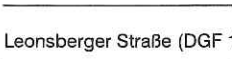

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- | | | |
|-----|---|---|
| 3.1 | ○ | offene Bauweise |
| 3.2 | a | abweichende Bauweise
(nur bei Tankstellen, BauNVO § 9 (2) 2) |
| 3.3 |  | Baugrenze
Sollte sich die innere Erschließung auf Grund der Ausdehnung der ansiedlungswilligen Betriebe verschieben, ist die Lage der Baugrenze analog in einem Mindestabstand von 4,0 m zur Grenze des privaten Grünstreifens zu verschieben. Entfällt die innere Erschließungsstraße ganz, ist das Baufenster über die ganze Fläche festgesetzt. Die im Plan festgelegten Nutzungsartengrenzen sind lagemäßig verbindlich festgesetzt und bleiben von diesen Verschiebungen unberührt. |
| 3.4 | II (III) | Zahl der Vollgeschosse |

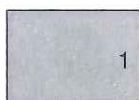
4.0 VERKEHRSFLÄCHEN MIT ZULÄSSIGEN BELAGSARTEN (§ 9, Nr. 11 / BauGB)

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 4.2  geplante Straßenverkehrsflächen (innere Erschließungsstraße) bituminöse Decke mit Angabe der Ausbaubreite, Bankette und Straßenbegleitgrün
- 4.3  geplanter Wendehammer (innere Erschließungsstraße) bituminöse Decke mit Angabe des Wendekreisdurchmessers
- 4.4  Bedarfszufahrt (Schotterrasen) mit Angabe der Ausbaubreite
- 4.5  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB): Wirtschaftsweg

5.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Herrenacker I (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante)
- 5.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- 5.3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze im Rahmen einer geordneten, baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 5.4  Bemaßung
- 5.5  überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Namensbezeichnung
- 5.6  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

5.7



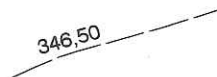
vorhandene Wohngebäude

5.8



vorhandene Nebengebäude

5.9



Höhenschichtlinie

5.10

695

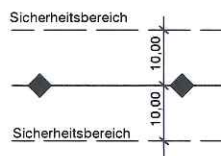
Flurstücksnummer

5.11

ohne Kartenzeichen

Ackerland, Grünland, Hofraum, freier Platz usw.

5.12



bestehende 20 KV Freileitung der
 E.ON Bayern AG
 mit 10,00 m Sicherheitsabstand

5.13



Bodendenkmal (Art. 1, Abs. 4 DSchG)
 bestehend = KD bzw. vermutet

5.14



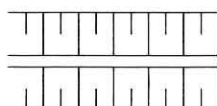
Böschungflächen

5.15



bestehende Pumpstation

5.16



schematische Darstellung des neuen
 Grabenverlaufes, der in naturnaher Bauweise mit
 unterschiedlicher Sohl- und Böschungsgestaltung
 anzulegen ist.

5.17



Nachrichtliche Übernahme des Geltungsbereiches
 von dem festgesetzten Bebauungsplan
 Herrenacker, II

5.18



Nadelbaum

5.19



geschnittene Hecke aus Nadelgehölzen

5.20



freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen

6.0 GRÜNORDNUNG

6.1

zu erhaltende Gehölze:



Laubbaum

6.2

zu pflanzende Einzelbäume:



6.2.1

Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt: 3 A, für die straßenbegleitenden Baumreihen gilt: eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt. für die Einzelbäume und Baumgruppen auf den wasserwirtschaftlichen Flächen gilt: eine lagemäßige Standortverschiebung innerhalb der jeweiligen W-Flächen ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

6.3

zu pflanzende Strauchgruppen:



6.3.1

Pflanzung von Gehölzgruppe, pro Symbol sind 4 Sträucher und 1 Heister in eine Gruppe zu setzen

6.4



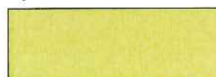
öffentliches Straßenbegleitgrün (mit Wiesenansaat); über den Grünstreifen sind Zufahrten (nach Angaben der Anzahl und Breite in Punkt II.9.3) erlaubt.

6.5




öffentliche Grünflächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (E8), naturnaher Verlegung von Gräben (W1), naturnaher Bau von Entwässerungsgräben (W2) und von Absetz- und Rückhaltemulden (W3) durch die Gemeinde über den Grünstreifen sind Zufahrten (nach Angaben der Anzahl und Breite in Punkt II.9.3) erlaubt.

6.6



private Grünflächen
 extensive Wiesenfläche als Umfahrmöglichkeit. Bauliche Anlagen sind unzulässig, über den Grünstreifen sind Zufahrten (nach Angaben der Anzahl und Breite in Punkt II.9.3) erlaubt.

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

- | | | |
|-----|---|---|
| 7.1 |  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Pflanzstreifen dürfen für die erlaubten Zufahrten unterbrochen werden |
| 7.2 | E 1 | Aufbau eines ca. 10,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (10 %) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) |
| 7.3 | E 2 | Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90 %) und Bäumen II. Ordnung (10 %) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) |
| 7.4 | E 3 | Aufbau eines ca. 5,50 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf mind. 75 % der Länge; bei Bau der Staatsstraße mit entsprechender Verlegung des Vorfluter ist die Eingrünung entsprechend auf den freien Flächen fortzuführen |
| 7.5 | E 4 | Aufbau eines ca. 3,00 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 1-2 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf der gesamten Länge; |
| 7.6 | E 5 | Aufbau eines ca. 6,00 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 3-4 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf max. 75 % der Länge; |
| 7.7 | E 6 | Aufbau eines ca. 2,00 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 1 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf max. 75 % der Länge; |
| 7.8 | E 7 | Aufbau eines ca. 1,50 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 1 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf max. 75 % der Länge; |

7.9 E 8

Aufbau eines ca. 13,00 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchgruppen gem. planlicher Darstellung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3);

8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

8.1



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung

8.2

W1

Neu zu errichtender, periodisch wasserführender Entwässerungsgraben in naturnaher Bauweise (unterschiedliche Grabenprofile mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Sohlenbreiten) als Wasserzuführung zu den Rückhaltebereichen W 3.

8.3

W2

Neu zu errichtender, periodisch wasserführender Entwässerungsgraben als Wasserzuführung zu den Rückhaltebereichen W 3.

8.4

W3/ 1-2

Neu zu errichtender Wasserrückhalt in naturnaher Bauweise mit Absetzbecken und Rückhalte mulden. Diese periodisch wasserhaltenden Flächen mit Regenwasserrückhaltefunktion sind im natürlich anstehenden Boden zu gestalten. Zwischen den Rückhaltebecken und den Wasserzuführungen (Gräben) sind Absetzteiche zu errichten und funktionsfähig zu erhalten. Die Uferzonen der Rückhaltebecken sind in naturnaher Bauweise mit Flachwasserzonen auszuführen.

8.5

W4

Bestehender periodisch wasserführender Entwässerungsgraben.

8.6

W5

Bestehender, periodisch wasserführender Entwässerungsgraben.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 SO - Photovoltaik:

- | | | |
|-------|--|---|
| 1.1.1 | Höhe der baul. Anlagen zur Solarenergiegewinnung | Bauliche Anlagen (freistehende Photovoltaikanlage) zur Solarenergiegewinnung dürfen eine max. Höhe von 4,0m nicht überschreiten. |
| 1.1.2 | Aufstellung | in Reihen, Kollektoren 15 - 30° geneigt |
| 1.1.3 | Notwendige Gebäude | <p>einfache, erdgeschossige Gebäude für Sammel- und Wechselrichteranlagen und Wirtschaftsgebäude
 max. Grundfläche 15m² pro Gebäude</p> <p>Flachdach: max. Wandhöhe 3,50 m über nat. Gelände
 Satteldach: max. Firsthöhe 5,30 m über nat. Gelände
 Pultdach: max. traufseitige Wandhöhe 3,50 m über nat. Gelände</p> <p>Dachform: Flachdach
 Pultdach max. 15°
 Satteldach 15-30°</p> <p>Dachdeckung: Ziegel-, Blecheindeckung
 Die Standorte für die Gebäude (Trafostationen) müssen so gewählt werden, dass die Anforderungen nach Anhang 2 der 26. BImSchV eingehalten werden.
 Lage planlich nicht festgelegt.</p> |

1.2 FREISTEHENDE WOHN- UND BÜROGEBÄUDE

- | | | |
|-------|------------------------|--|
| 1.2.1 | Dachform, Dachneigung: | Pult- oder Satteldach, 22° bis 35° |
| 1.2.2 | Dachdeckung: | kleinteilige Dachelemente |
| 1.2.3 | bei geneigten Dächern: | ziegelrot bis rotbraun |
| 1.2.4 | Wandhöhe: | 7,00 m ab natürlichem Gelände |
| 1.2.5 | Gebäudeproportion: | Länge/Breite = 5/4 |
| 1.2.6 | An- und Ausbauten: | max. ¼ Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes |
| 1.2.7 | PKW-Stellplätze: | sind aus wasserdurchlässige Materialien zu erstellen |

2.0 GARAGEN- UND BETRIEBSGEBÄUDE, SOWIE ANGEBAUTE BÜROGEBÄUDE

- 2.1 Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Putzart und Farbgebung, sowie in der Wahl der Baustoffe dem Hauptgebäude anzupassen.
- 2.2 Betriebsgebäude und angebaute Bürogebäude:
- Dachform: Pult- und Satteldach: 17° bis 25°
 Flachgeneigte Dächer: 3° bis 5°
 Tonnen- und Flachdächer
- Wandhöhe: im MI max. 7,00 m ab natürlichem Gelände
 im GE max. 9,00 m ab natürlichem Gelände
 im GI max. 12,00 m ab natürlichem Gelände

3.0 EINFRIEDUNG

- Art: Maschendraht- und Industriezäune mit Rundrohrsäulen; Farbe: grün
- Zaunsockel: Sockel unzulässig; nur erforderliche Punktfundamente im Bereich der Rundrohrsäulen erlaubt.
- 4.1 im MI/ GE/ GI:
- Höhe: nach BayBO
- 4.2 im SO:
- Art: Unterbrechung der Zaunanlage durch Zufahrtstore (max Breite 12,0m) erlaubt.
- Höhe: Zäune max. 3,0 m ab OK fertiges Gelände;
 Bodenabstand: $\geq 25\text{cm}$ soweit möglich und rechtlich zulässig

4.0 WERBEANLAGEN

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 12.0 m² pro Betrieb zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Nicht zulässig sind auch Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen. Es dürfen nur Gelblichtleuchten (Natriumdampf-Niederdruckleuchten) verwendet werden. Weitstrahlende Werbebeleuchtungen sind unzulässig. Für die Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Anträge und Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT

Niederschlagswasser von Baugrundstücken:

Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächennah (Muldenversickerung, etc.) zu versickern.

Grundwasser:

Dauerhafte großflächige Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Im Zuge von Baumaßnahmen freigelegtes Grundwasser sowie Drainwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

6.0 BODENDENKMALPFLEGE

Nach den Erkenntnissen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen die Bauflächen im Bereich eines verebneten, vorgeschichtlichen Grabhügelfeldes.

KD 70: Körpergräber unbekannter Zeitstellung (frühmittelalterliche Reihengräber ?)
 ca. 750 m wsw der Kirche von Großköllnbach
 Flur „Moosacker“; Großköllnbach FlstNr. 154 (alt); 726 (alt); NO 27-33
 FundstNr. 7341

KD 71: Siedlungsreste und verebnetes viereckiges Grabenwerk unbekannter Zeitstellung im Luftbild. Lesefunde der Linearbandkeramik und der vorgeschichtlichen Metallzeiten.
 ca. 800 m wsw der Kirche von Großköllnbach
 Flur "Moosacker", "Herrenacker"; Großköllnbach FlstNr. 400,401,648,649,718,719,727; NO 27-33
 FundstNr. 7341/0010

KD 101: Verebnete vorgeschichtliche Grabhügel im Luftbild.
 ca. 600 m sw/wsw der Kirche von Großköllnbach
 Flur "Herrenacker"; Großköllnbach FlstNr. 400,401,716,717,719; NO 27-33
 FundstNr. 7341/0295

Nachdem auf den o.a. Flächen von Auffinden von Bodendenkmälern auszugehen ist, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für Erdarbeiten erforderlich. Sie kann nur erteilt werden, wenn die geplanten tiefgründigen Bodeneingriffe (Kabeltrassen, Wechselrichterstandort, Wege, gerammte Stützen) mittels durchgehender Baggerschnitte unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft freigelegt und dokumentiert werden. Evtl. erforderliche Grabungsmaßnahmen sind von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Die Kosten sind vom Verursacher (Bauträger) zu übernehmen. Grundsätzlich sind aufgefundene Denkmäler gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Möglichkeit einer konservatorischen Überdeckung der Denkmalsubstanz zu prüfen, ansonsten ist eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Im Bereich des Sondergebiets Photovoltaik handelt es sich nicht um tiefgründige Maßnahmen. Die Photovoltaik-Module, sowie die Trafostationen werden in oberflächennaher Bauweise ausgeführt.

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

7.0 NACHFOLGENUTZUNG SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Ackerfläche) zugeführt.

8.0 LANDWIRTSCHAFT

Die üblichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind vom Betreiber zu dulden.

9.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-----|---|---|
| 9.1 | Grundstückszufahrten: | Die Zu- und Abfahrten der Bauflächen in GEmB ₁ und GEmB ₂ , GI und SO ist von der geplanten Erschließungsstraße zu nehmen. |
| 9.2 | Bewertetes Schalldämmmaß R _w | Für den Bereich der baulichen Anlagen "Frey" wird ein bewertetes Schalldämmmaß R _w für die Wände von 20dB und für Dächer von 25 dB festgesetzt. (siehe schalltechnische Untersuchung der EBB vom 20.06.1990) |
| 9.3 | Grundstückszufahrt: | Die Anzahl der erlaubten Zufahrten zur Bauparzelle staffelt sich nach der Größe des Grundstückes:
Für Parzellen bis 6.000 m ² ist eine Zufahrt erlaubt;
für Parzellen zwischen 6.000 und 15.000 m ² sind bis zu zwei Zufahrten erlaubt und
für Parzellen größer als 15.000 m ² sind bis zu drei Zufahrten erlaubt.
Pro Zufahrt ist eine max. Breite von 8,0 m erlaubt. |

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 25 BauGB)

Die privaten und öffentlichen zu begrünenden Flächen 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, bzw. nach Erstellung des Solarparks fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen im GE, GI und MI sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig. Für das SO sind ausschließlich autochthone Gehölze zulässig.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume auf öffentl. Grund: mind. Hochstamm, 3xv., STU 18-20 cm

Bäume auf priv. Grund: mind. Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm
 oder v. Heister, 200-250 cm

Bäume II. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
 oder v. Heister, 150-200 cm

Bei Hecken: Bäume v. Heister, 100 - 150 cm

Sträucher v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes

Die privaten und öffentlichen zu begrünenden Flächen sind gemäß den Angaben, beschrieben unter E 2 - E 8 zu bepflanzen.

Für die GE und GI gilt:

Je 300 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Durch Planzeichen bzw. textliche Festsetzungen festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden.

Bei den freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden.

Entlang den innerbetrieblichen Grundstücksgrenzen, die im Bebauungsplan noch nicht dargestellt sind, ist beiderseits der Grenze ein je 3,0 m breiter Grünstreifen mit jeweils einer 2 reihigen Hecke aus Sträuchern (90 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (10 %) (Pflanzenauswahl gemäß Punkt 3 der textl. Festsetzungen, Grünordnung) anzulegen.

Für das MI gilt:

Je 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Mischgebietes mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum und 5 Sträucher, gem. Liste Punkt 3 zu pflanzen und zu unterhalten, soweit nicht schon ein vorhandener Bestand diesen Anforderungen genügt. Bei den freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden.

Für das SO gilt:

Die offenen Bereiche sind mit einer magereren Wiesenmischung anzusäen. Die Streifen zwischen und unter den Solarmodulen sind als extensive Grünfläche zu nutzen. Die Fläche ist mindestens einmal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Eine Beweidung ist auch erlaubt.

2.2 Bepflanzung der Rückhaltemulde

Die Rückhaltemulden sind randlich mit Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen, gem. planlicher Darstellung einzugrünen.

Die offenen Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorgesehen ist eine natürliche Ansammlung bzw. Ausbringen von autochthonem Saatgut, kein Oberbodenauftrag und ein Freihalten der Flächen von aufkommenden Gehölzen bei höchstens 2-maliger Mahd im Jahr.

Im Sicherheitsbereich der Freileitung dürfen nur Sträucher gepflanzt werden.

2.3 Grad der Bodenversiegelung

Für GE und GI gilt:

Durch die in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Die verbleibenden 20 % der Fläche des Baulandes sind zu mind. 50 % mit Bäumen und Sträuchern aus den Listen Punkt 3.0 zu bepflanzen. Bei diesen Pflanzungen hat der Anteil an Bäumen I. und II. Ordnung mind. 5 % zu betragen (Ausnahme Pflanzungen im Schutzbereich der Freileitungen). Die durch planliche und textliche Festsetzungen festgesetzten Pflanzungen können angerechnet werden.

2.4 PKW - Stellplätze

Für GE und GI gilt:

Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude sind davon ausgenommen.

Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.).

Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

3.0 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

Gehölzarten

A) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide *
Tilia cordata	Winter-Linde

B) Bäume II. Ordnung

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle*
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche *
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

alle Obst- und Nußbäume (Qualität: Halbstamm)

u.a. aus folgender Liste:

Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schöstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour; Schöner aus Boskoop
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;
Walnuss:	als Sämling;

C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum *

Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Pupur-Weide *
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Öhrchen-Weide *
Salix viminalis	Korb-Weide *
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die mit * markierten Gehölze sind nur im Bereich der Rückhaltemulde zu pflanzen.

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschafts-fremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i. Arten und Thujen ist nicht zulässig.

4.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Für die Ansaat der Flächen unter der PV-Anlage ist eine spezielle Ansaatmischung erforderlich.

„zh-rasen.25“ - Ansaatmischung „Laabertal-Grund“ für Extensivgrünland
 (unter dieser Bezeichnung bei der Bayerischen Futtersaatbau in Plattling erhältlich)

Ansaatmenge

Ausdauernde Gräser		Kg/ha	Korn%	Gew. %
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	0,9	5,0	3,2
Anthoxanthum odoratum	Gemeinde Ruchgras	1,8	15,0	6,4
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	4,7	7,0	16,7
Deschampsia cespitosa	Rasenschmiele	0,3	5,0	1,1
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	3,2	8,0	11,4
Poa pratensis*	Wiesen-Rispengras*	0,3	5,0	1,1
Trisetum flavescens	Goldhafer	0,8	10,0	2,8
Kräuter				
Achillea millefolium	Schafgarbe	0,3	10,0	1,1
Carum carvi**	Wiesenkümmel**	13,3	20,0	47,3
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	1,3	5,0	4,6
		28,1	100,0	100,0

Der empfohlene Ansaatdichte von 28 kg/ha entspricht ca. 2.000 Korn/m².

*) z.B. Poa pratensis „Erte“

**) zweijährig

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
 Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

11. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Gewerbegeräusche:

Das Plangebiet ist nach §1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Gebiet	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je m ² in Richtung Norden, Osten und Süden	
	Tagsüber dB(A)	nachts dB(A)
GEmB 1-Ost	60	-
GEmB 1-Mitte	60	-
GEmB 2	65	50
GEmB 3	65	53
GI 1	66	51

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten für die Flächen innerhalb der Baugrenzen. Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschemissionsanteilen der einzelnen Betriebe ist im Einzelfall jeweils nur in die Schallausbreitungsrichtung zu führen, in der sich schutzbedürftige Bebauung ausserhalb des Gewerbegebietes befindet.

Baulicher Schallschutz:

In GEmB 2 und GEmB 3 sind an Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in Nr. 4.1 der DIN 4109 (November 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen nach Tabelle 1 der DIN 4109 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Aussenbauteilen ist Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

HINWEISE:

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung kann von der Genehmigungsbehörde verlangt werden, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden. Dieser Nachweis ist bezogen auf die nächstgelegenen Immissionsorte ausserhalb der Gewerbegebiete an der nördlich und östlich benachbarten Wohnnachbarschaft durchzuführen.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenregeln der DIN ISO 9613-2, Entwurf September 1997, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, durchzuführen, wobei Abschirmungen durch Gebäude und die Topografie des Geländes nicht zu berücksichtigen sind.
Als Quellhöhe ist 3 m über Grund einzusetzen.

Bei der jeweiligen konkreten Anlagenplanung ist ausserdem darauf zu achten, dass durch den Betrieb an den Baugrenzen der unmittelbaren Nachbargrundstücke innerhalb der Gewerbegebiete die Immissionsrichtwerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie an dem Gebiet GI2 West und den südlich benachbarten Industriegebieten von tagsüber und nachts 70 dB(A) nicht überschritten werden, soweit sich dort Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder entstehen können.

Auf eine schalltechnische Untersuchung kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. ausschliesslich Büronutzung u.ä.) handelt.

Entlang der nördlichen Baugrenzen, die an die Kreisstraße DGF 10 (Leonsberger Straße) angrenzen, sollen innerhalb eines Abstands von 15 m zur Straßenmittelachse keine Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer), die zur Belüftung des Raumes benötigt werden, angeordnet werden.

Bei Schlafräumen, die sich dennoch innerhalb dieser geräuschbelasteten Fläche befinden, sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen, die mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen

Als Tageszeitraum ist die Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und als Nachtzeitraum die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr festgesetzt.

IV. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2. Schutz der heimischen Insektenwelt

Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (Natriumdampf-Lampen oder LED Farbtemperatur warmweiß auf niedrigen Masthöhen) verwendet werden.

3. Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen. Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

4. Einsatz von Recyclingmaterial

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Bei dem Recyclingmaterial ist nur anerkannt güteüberwachtes Material zu verwenden.

In Ausschreibungen soll der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

5. Fassadenbegrünung

Soweit technisch möglich, sollen die großen fensterlosen Wandflächen mit geeigneten Kletterpflanzen (Selbstklimmern oder Schlingern, Rankern mit geeigneten Kletterhilfen - Klettergerüsten, Drahtseilen mit genügend großem Abstand zur Wand) bepflanzt werden.

6. Einzäunung

Der Zaun ist soweit möglich durch einheimische standortgerechte Gehölze (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste III. Punkt 3) zu bepflanzen.

7. Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

8. Grenzabstände

Die gesetzlichen Grenzabstände von 2,0 m für Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m für Sträuchern sind einzuhalten.

Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m.

9. Beweidung im Sondergebiet

Bei einer Beweidung der Flächen Photovoltaik ist der zuständige Berater für Schafhaltung einzuschalten.

10. Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmass und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventuell erforderlicher Stützmauern, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, einen Stellplatznachweis, die Gestaltung der Pkw - Parkflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehruzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in - zu erstellen.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 02. April 2012
geändert am 02. Juli 2012
geändert am 15. Oktober 2012

Willi Schlecht

Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)

Iggensbach, den 02. April 2012
geändert am 02. Juli 2012
geändert am 15. Oktober 2012

Ursula Jocham

Ursula Jocham, Dipl. Ing. Univ. Landschaftsarchitektin

Für den Antragsteller:
Pilsting, den 02. April 2012
geändert am 02. Juli 2012
geändert am 15. Oktober 2012

Josef Hofmann
(Unterschrift)

