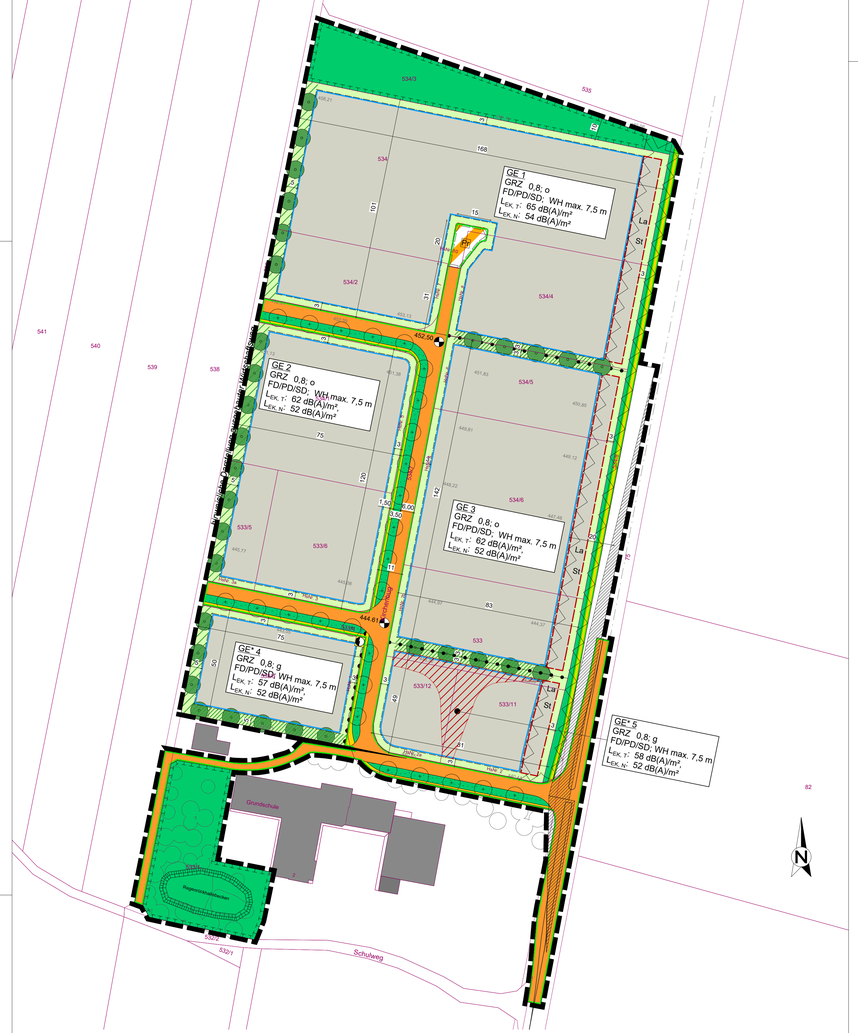
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 24 'Gewerbegebiet Adelschlag Nord' - 1. Änderung
im OT Adelschlag, Gemeinde Adelschlag

TEIL A: Planzeichnung



Die Gemeinde Adelschlag erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren alle voherigen Satzungen / Festsetzungen im Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG

- Gewerbegebiet GE bzw. GE* (reduzierte Emissionen)

MASS DER NUTZUNG

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- WH 7,5 — Wandhöhe in Metern

BAUGRENZEN, BAUWEISE

- Baugrenze
- Bereiche, in denen keine Wohnnutzung (z.B. Betriebsleiterwohnung) zulässig ist
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise

GESTALTUNG

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Pr — Zweckbestimmung Privatstraße
- Geh-/Radweg
- Straßenbegleitgrün (Baumgraben)
- Baumpflanzungen im Straßenraum
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt
- Sichtdreiecke

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

GRÜNORDNUNG

- Fläche zu begrünen, Private Grünfläche
- Fläche zu begrünen, Öffentliche Grünfläche
- Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- Bäume zu pflanzen

SONSTIGES

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 20 — Maßzahl in Metern
- $L_{EK, T / N}$ — Emissionskontingente in dB(A) tags/nachts
- La St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) und temporärer Lagerplatz (La)

HINWEISE

- Anbauverbotszone 20 m ab Fahrbahnrand
- Grundstücksgrenzen, Flur-Nummer
- bestehende Gebäude
- 444.61 gepl. Geländehöhe in m ü. NN
- Regenrückhaltebecken
- bestehende Vegetationsstrukturen
- bestehende Regenrückhaltebecken

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 wird Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Für die Gewerbegebiete GE* 4 und GE* 5 wird Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit reduzierten Geräuschemissionen festgesetzt.

1.3 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE* 5 sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Beherbergungsbetriebe
- die gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten)

1.4 In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe - ausgenommen hierfür sind Einzelhandelsbetriebe für Kfz und Kfz-Zubehör
- Beherbergungsbetriebe
- die gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten)

1.5 In den Gewerbegebieten GE* 4 sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Beherbergungsbetriebe
- die gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten)

1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 ist folgende Nutzung ausnahmsweise zulässig:
- die gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.7 Im Gebwerbegebiet GE* 5 ist folgende Nutzung ausnahmsweise zulässig:
- die gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Dies gilt nicht für Bereiche in denen eine Wohnnutzung laut Planzeichnung ausgeschlossen ist.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gilt als Höchstmaß und darf durch Anlagen gem. §19 (4) BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE* 5 nicht weiter überschritten werden.

2.2 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes inklusive "Flächen zu begrünen auf Privatgrund" maßgebend, die auf den Baugrundstücken und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

3. Abgrabungen und Aufschüttungen, Höhenentwicklung
3.1 Im GE 1 ist das Gelände in Form einer Böschung so anzugleichen, dass die Gewerbeflächen von Süden erschlossen und bebaut werden können. Dazu sind entlang der nördlichen Gebietsgrenzen in einem Abstand von mind. 2 m zwei Höhensprünge (Abgrabungen) bis zu 2 m zulässig. Hierfür können Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit herangezogen werden.

3.2 In den GE 2 und GE 3 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke jeweils eine Abgrabung von max. 2 m und entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke jeweils eine Aufschüttung von max. 2 m zulässig.
Die als Abgrabung und Aufschüttung zulässige Höhendifferenz ermittelt sich aus der Nord-Süd-Ausdehnung der Baugrundstücke. Dabei ist je 10,0 m Länge eine Höhendifferenz von 0,5 m zulässig.

3.3 Im GE* 4 und GE* 5 sind Abgrabungen und Aufschüttungen insgesamt bis zu max. 2,0 m zulässig.

3.4 Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbegebieten (Ziff. 3.2 und 3.3) schließen die Herstellung von Stützmauern mit ein. Stützmauern entlang von Erschließungsstraßen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt anzuordnen.

3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Straßenkörpers und der Entwässerungsanlagen (Regenrückhaltebecken) zulässig.

3.6 Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der untere Bezugspunkt der festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe bezieht sich auf die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

3.7 Keller und Untergeschosse müssen als wasserdichte Konstruktionenen ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet sind (weiße / schwarze Wanne).

4. Dachform und Dachaufbauten
4.1 Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad.

4.2 Bei Pultdächern und Satteldächern ist eine Dachneigung von 5 bis 20 Grad zulässig.

4.3 Im Planungsgebiet sind Dachaufbauten auf Flachdächern bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Die Dachaufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Mit Ausnahme der Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind Dachaufbauten zusammenzufassen und durch einen Sichtschutz zu verkleiden.

4.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nicht-reflektierend auszuführen.

5. Fassadengestaltung
5.1 Für die Oberflächen der Fassaden sind matte, nicht reflektierende Beschichtungen zu wählen.

6. Nebenanlagen
6.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind planungsrechtlich zulässige Einfahrten.

6.2 Abweichend von Ziffer 6.1 können Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze und temporäre Lagerflächen in dem planlich festgesetzten Bereich innerhalb der Bauverbotszone ausnahmsweise zugelassen werden.

6.3 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen ausnahmsweise errichtet werden.

6.4 Betriebszugehörige Lagerflächen sind im Gewerbegebiet GE* 4 im Bereich zwischen Erschließungsstraße und Gebäude zu errichten. Im Gewerbegebiet GE* 5 sind Lagerflächen nördlich des Gebäudes zu errichten.
Im GE 1 bis GE 3 sind betriebszugehörige Lagerflächen nicht im Bereich zwischen den Gebäuden und der Erschließungsstraße anzuordnen.
Lagerflächen sind nach Möglichkeit einzugrünen oder mit einem Sichtschutz zu versehen. Bei Lagerflächen im Bereich der Bauverbotszone ist eine Eingrünung mit Bäumen (Hochstamm) oder ein Sichtschutz nicht zulässig.

6.5 Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden, Mauern oder ähnlichem einzubauen.

7. Versorgunganlagen / Wasserversorgung
7.1 Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung ist auf jedem Baugrundstück innerhalb der Bauräume eine ausreichend bemessene Drucksteigerungsanlage zu errichten.

7.2 Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine ausreichende Löschwassermenge auf jedem Baugrundstück vorzuhalten. Der Nachweis der konkreten Menge ist im Rahmen des Bauantrags oder der Baugenehmigung unter Berücksichtigung des jeweiligen Brandschutzkonzepts und in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle im Landratsamt Eichstätt zu erbringen.

8. Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
8.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Gewerbegebiet GE 1 werden als Privatstraße festgesetzt.

8.2 Die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) sind in Lage und Fläche identische mit der Privatstraße im Gewerbegebiet GE 1 (Ziffer 8.1). Für diese Flächen ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu sichern.

8.3 Von der Lage der Privatstraße inkl. der Flächen für GFL-Recht (Ziffern 8.1 und 8.2) kann abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung (Stichstraße mit Wendemöglichkeit) nicht berührt werden und die Funktionalität an anderer Stelle in gleicher Qualität sowie flächengleich gewährleistet wird. Die konkrete Lage der Privatstraße inkl. Flächen für GFL-Recht ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt abzustimmen. Ziffer 8.2 gilt entsprechend.

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

8.5 Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt und maximal eine Ausfahrt von jeweils 6 m zulässig. Bei Zusammenlegung der Zu- und Ausfahrt darf diese max. 10 m breit sein.

8.6 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Baugrundstücken GE 1, GE 3 und GE* 5 zur Staatsstraße ST 2035 sind nicht zulässig.

9. Stellplätze
9.1 PKW-Stellplätze sind gem. der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und nach Art. 47 BayBO im Gewerbegebiet auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

10. Werbeanlagen
10.1 An den Grundstückszufahrten ist max. je 1 Werbeanlage / Hinweisschild mit einer max. Höhe von 3,50 m zulässig.

10.2 Werbeanlagen dürfen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Dachkante oder spiegelnde bzw. reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

10.3 Werbende oder sonstige Hinweisschilder innerhalb der Anbauverbotszone sind unzulässig.

11. Abstandsflächen
11.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, in der jeweils gültigen Fassung, sind einzuhalten.

12. Einfriedungen
12.1 Es sind offene, sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m allgemein zulässig. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist sicherzustellen. Die Errichtung von Mauern ist nicht zulässig. Die Einfriedungen sind zu begrünen oder mit einer lockeren strukturierten Baum-/Strauchhecke (s. Artenliste) zu hinterpflanzen.

12.2 Im GE sind schließbare Grundstückszufahrten mit mind. 5,0 m von der Gehweg- bzw. Straßenhinterkante zurückversetzt anzuordnen.

12.3 Das Baugebiet ist entlang der Staatsstraße ST 2035 mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der ST 2035 muss mindestens 7,50 m betragen.

13. Immissionsschutz
13.1 Auf den Gewerbegebietsflächen (gewerbliche Nutzflächen inkl. private Grünflächen) sind durch gewerbliche Nutzungen nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Planzeichnung aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK, T}$ (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK, N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

GE 1	65 dB(A) tags	54 dB(A) nachts
GE 2	62 dB(A) tags	52 dB(A) nachts
GE 3	62 dB(A) tags	52 dB(A) nachts
GE* 4	57 dB(A) tags	52 dB(A) nachts
GE* 5	58 dB(A) tags	52 dB(A) nachts

13.2 Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die jeweils zutreffenden Orientierungswertanteile einhalten. Die maximal zulässigen sog. Immissionskontingente errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilflächen. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen inkl. privater Grünflächen maßgebend.

13.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen GE 1, GE 2 und GE 3 ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlichen zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten Emissionskontingente des Bebauungsplangebietes abzustellen.

13.4 In den Gewerbegebietsflächen GE 1, GE 3 und GE* 5 sind bei Wohn- und Arbeitsräumen aufgrund der Staatsstraße ST 2035 Schallschutzvorkehrungen, insbesondere ab der östlichen Baugrenze bis 10 m in die Baufelder hinein, vorzunehmen (z.B. lärmorientierende Bauweise, Verwendung von Zwangslüftungen, etc.).

13.5 Ausnahmsweise kann die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung auch innerhalb der Bauverbotszone zugelassen werden.

14. Versickerung
14.1 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist abzuführen. Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke (z.B. für den Brandschutz) ist möglich. Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdränagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

14.2 Ergänzend zu Ziffer 14.1 ist je Baugrundstück eine Zisterne mit mind. 10 m³ Rückhaltevolumen zu errichten, um das Regenwasser verzögert an die Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortlichkeit des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen, dauerhaft zu betreiben und zu warten.

14.3 Wege, Feuerwehr-Umfahrungen, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Stellplätze sowie Lagerflächen auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

15. Grünordnung
15.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
15.1.1 Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke sowie der Grün- und Verkehrsflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.

15.1.2 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

15.1.3 Große Bäume müssen eine Mindestpflanzgröße von 20/25 cm Stammumfang, mittelgroße Bäume einen Mindestumfang von 18/20 cm haben (ausgenommen Obstbäume).

15.1.4 Es sind heimischen, autochthone Pflanzen zu verwenden.

15.1.5 Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die in Anspruch genommenen Flächen auf dem entsprechenden Baugrundstück an anderer Stelle in gleicher Qualität nachgewiesen wird.

15.1.6 Grünflächen innerhalb der Bauverbotszone (**äußerer Fahrbahnrand Staatsstraße bis 10 m Bauverbot**) dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden. Sie sind als blütenreiche Magerwiese aus regionalem, autochthonem Saatgut herzustellen.
Grünflächen innerhalb der Bauverbotszone (**10 m bis 20 m**) dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Sträucher sind in diesem Bereich zulässig. Darüber hinaus sind diese Flächen als blütenreiche Magerwiese aus regionalem, autochthonem Saatgut herzustellen.

15.2 Begrünung der Verkehrsflächen
15.2.1 In den 3,5 m breiten Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße sind standortgerechte, große oder mittelgroße Bäume unter besonderer Berücksichtigung der Artenlisten zu pflanzen. Dabei ist je Straßenzug einheitlich eine Baumart zu verwenden.

15.3 Begrünung der Baugrundstücke
15.3.1 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

15.3.2 Auf den Baugrundstücken sind mind. 20 % der Flächen zu begrünen; pro 150 m² zu begrünende Fläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

15.3.3 Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m² vorzusehen.

15.3.4 Zugänge und Zufahrten, Werbeanlagen und Beleuchtungselemente sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

15.3.5 Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist für je 5 Stellplätze ein Baum II. Wuchsordnung unter Berücksichtigung der Artenliste zu pflanzen.
Bei Errichtung von Stellplätzen im Bereich der Bauverbotszone sind die erforderlichen Baumpflanzungen gem. Satz 1 und 2 außerhalb der Bauverbotszone auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen.

15.4 Pflanzlisten
15.4.1 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Randbereich sind mit einer artenreichen, ungeschnittenen, unterschiedlich breit ausgeprägten Hecke aus heimischen, autochthonen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereiche sind als blütenreiche Magerwiesen aus regionalem, autochthonem Saatgut herzustellen und zu pflegen.

15.4.2 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Randbereich sind als naturnahes Regenrückhaltebecken mit feuchtegeprägten Biotopen herzustellen und mit heimischen, autochthonen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenlisten einzufassen.
Der Bereich nördlich des Regenrückhaltebeckens ist ebenfalls mit heimischen, autochthonen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenlisten zu bepflanzen. Nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereiche sind als blütenreiche Magerwiesen aus regionalem, autochthonem Saatgut herzustellen und zu pflegen.

15.4.3 Die Flächen zu begrünen sind mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern unter Berücksichtigung der Artenlisten zu bepflanzen. In den Bereichen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt sind, sind die Flächen zu begrünen als blütenreiche Magerwiesen aus regionalem, autochthonem Saatgut herzustellen und zu pflegen.

15.4.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, die entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufen, sind als blütenreiche Magerwiese mit einer Baumreihe herzustellen. Für die Baumreihe sind heimische, autochthone, standortgerechte große oder mittelgroße Laubbäume unter Berücksichtigung der Artenlisten zu verwenden.

15.4.5 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die das Gewerbegebiet in Ost-West-Richtung queren, sind zu mindestens 60% flächendeckend mit standortgerechten, heimischen, autochthonen Gehölzen unter Berücksichtigung der Artenlisten zu bepflanzen. Nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereiche sind als blütenreiche Magerwiese aus regionalem, autochthonem Saatgut herzustellen und zu pflegen.

15.5 Artenlisten
Für die Bepflanzung im Planungsgebiet gelten die nachfolgenden Artenlisten. Davon abweichende Baum- und Straucharten können in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verwendet werden.

15.5.1 Bäume I. Wuchsordnung (große Bäume), Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

15.5.2 Bäume II. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume), Stammumfang mind. 18/20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

15.5.3 Sträucher, Höhe mind. 100-150 cm, Pflanzdichte: flächendeckend 1 Stk./m²

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa spec.	Wildrosen
Salix spec.	Weiden
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

16. In-Kraft-Treten
16.1 Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit In-Kraft-Treten verlieren alle bisher gültigen Satzungen / Festsetzungen im Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. Klassifizierte Straßen
1.1 Entlang der Staatsstraße ST 2035 besteht eine Anbauverbotszone. Sie gilt 20 m vom äußeren Fahrbahnrand aus.

2. Bodendenkmäler
2.1 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Art. 7 Abs. 1 DSchG:
Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.
2.2 Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines des Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsvertrages teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Baudenkmäler
3.1 Sind Baudenkmäler vorhanden, so bedürfen gemäß Art. 6 DSchG auch Eingriffe in der Nähe der Baudenkmäler einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, wenn sie Auswirkungen auf das Baudenkmal haben. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Art. 6 Maßnahmen an Baudenkmälern
(1) Wer
1. Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder
2. geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.
(2) Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.
(3) Ist eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich, entfällt die Erlaubnis. Für denkmalspezifische Bauprodukte, die in Baudenkmälern verwendet werden sollen, erteilt die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 20 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Ist in den Fällen des Satzes 2 keine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung, jedoch eine durch die Denkmaleigenschaft bedingte Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erforderlich, schließt die Erlaubnis nach diesem Gesetz die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 20 BayBO und die Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit ein.
(4) Bei Entscheidungen nach den Abs. 1 bis 3 sind auch die Belange von Menschen mit Behinderung und von Menschen mit sonstigen Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen.

4. Vorsorgender Bodenschutz
4.1 Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regelt, verwiesen.

5. Immissionsschutz
5.1 Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen.

6. Wasserversorgung, Löschwasser
6.1 Zur Bereitstellung der Wasserversorgung und des Löschwasserbedarfs sind die DVGW Arbeitsblätter W331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten), W 300 (Trinkwasserbehälter), W400-1 [Technische Regeln Wasserversorgungsanlagen (TRWV - Teil 1: Planung)], W400-3 [Technische Regeln Wasserversorgungsanlagen (TRWV - Teil 3: Betrieb und Instandhaltung)], W 405 (Bereitstellung von Löschwasser) und die DIN 1988-600:2010-12 (Löschwasserversorgung) zu beachten.

7. Versickerung
7.1 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
- Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

8. Freiflächengestaltungsplan
8.1 Den Baugenehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachweist.

9. Schutzzonen um Leitungstrassen
9.1 Innerhalb der Schutzzonen / -streifen von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Geländeniveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen / -streifen variiert.

10. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen
10.1 Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische