



- ### Zeichenerklärung
- #### 1. Festsetzungen durch Planzeichen
- ##### 1.1 Geltungsbereich
- 1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes
 - 1.1.2 Geltungsbereich des Ursprungs- Bebauungsplans und der Deckblätter 1 - 6
- ##### 1.2 Verkehrsflächen
- 1.2.1 Neue öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der geplanten maximalen Ausbaubreite
 - 1.2.2 Freizuhalten Vorrhaltsfläche für künftige Erschließungsflächen
 - 1.2.3 Neue private Verkehrsfläche mit Angabe der geplanten maximalen Ausbaubreite
 - 1.2.4 Geplante künftige Verkehrsflächen
 - 1.2.5 Sichtdreiecke (freizuhalten von Bebauung und Befahrung)
- ##### 1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
- | | | |
|-----------------|-------------|----------------------|
| GE ₁ | II | maximal |
| GRZ max 0,6 | GFZ max 0,8 | 2 Vollgeschosse |
| WH 10,50 | | Wandhöhe Max. 10,0 m |
- siehe auch Ziff. II.3
- ##### 1.4 Ver- und Entsorgung
- 1.4.1 Rohrriole, Oberflächenwasserversicherung
- ##### 1.5 Grünflächen
- 1.5.1 Öffentliche Grünfläche (Eingrünung)
 - 1.5.2 Private Grünfläche (Eingrünung)
- ##### 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.6.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche
 - 1.6.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - 1.6.3 Grabenbereiche mit gesetzlich geschützten, zu erhaltenden bzw. ortsnah gleichartig wiederherzustellenden Biototypen
 - 1.6.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Typ „A“: Flächige Gehölzpflanzung Typ „B“: Straßen-Begleitgrün
 - 1.6.5 Baum, zu erhalten
 - 1.6.6 Baum, zu pflanzen. Kennzeichnung mit „+“: Pflanzung eines Obstbaum-Hochstammes
- #### 2. Zeichen für Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
- 2.1 Bestehende Flurstücksgrenze, Grenzstein
 - 2.2 Flurstücknummer
 - 2.3 Geplante / mögliche Bebauung im Geltungsbereich
 - 2.4 Höhenschichtlinien, 1 m- und 0,5 m-Schichten, Urgelände (Stand 2017/2018)
 - 2.5 Bestehende Grünflächen (Eingrünung) im Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplan mit Deckblättern 1-6
 - 2.6 Entwässerungsmulde, Graben

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

GE₁ - Gewerbegebiet, eingeschränkt nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 1, 2, 3 außer Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie außer Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO; Zulässig sind damit

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,

unzulässig sind damit

- Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind außerdem

- Lagerplatzanlagen als selbstständige Anlagen oder offene Lagerflächen mit mehr als 30 % Anteil an der Betriebsfläche,
- Schrottplätze und Autowerkstätten,
- Krematorien.

2. Festsetzungen zum Schallschutz

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Lärm-Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente:	LEK, Tag	LEK, Nacht
im GE ₁ Petrachung, Deckblatt Nr. 7:	65 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45 691: 2006-12 besitzt dabei lediglich die „Emissionsbezugsfläche“. Diese emittierende Fläche entspricht den Flächen, welche zur gewerblichen Nutzung vorgesehen sind, ohne Berücksichtigung von Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen. Die entsprechende Fläche ist mit Planzeichen 1.3.4 festgesetzt.

Baulicher Schallschutz:

Im gesamten Gebiet sind bei Bauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung dieser Bauteile gem. DIN 4109 zu beachten. Betriebsleiterwohnungen sind grundsätzlich nur in baulichem Zusammenhang mit der gewerblichen Bebauung zulässig.

Zu erbringende Nachweise:

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm ist nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA Lärm) sowie die Berücksichtigung der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA Lärm, volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt) wird hingewiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung

II =	max. 2 Vollgeschosse, Nebengebäude eingeschossig
GRZ 0,6 =	max. Grundflächenzahl; je Parzelle: 0,6
GFZ 0,8 =	max. Geschossflächenzahl; je Parzelle: 0,8

4. Abstandflächen

Die gesetzlich vorgegebenen Abstandflächen nach Art. 6 Abs. (5) Satz 1 der BayBO sind einzuhalten.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Gebäude

Gliederung: Max. Baukörperlänge 40 m. Längere Gebäudefluchten sind bis max. 60m zulässig, wenn die Ansichtflächen durch Vor- und Rücksprünge gegliedert werden.

Dachformen: Satteldächer 5° bis 21° Dachneigung
Pultdächer 5° bis 15° Dachneigung

Wandhöhen: max. 10,50 m taleits ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche außen

Firsthöhen: Maximal 15,00 m bei Satteldächern, Maximal 13,50 m taleits bei Pultdächern ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche außen

Dachdeckung: Naturrote Ziegel- / Dachplatten-Deckungen
Metalldeckungen, nicht glänzend. Für Dachoberflächen, die an eine Versickerung angeschlossen sind, ist die Verwendung von Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink nicht zulässig.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig (auf Hauptgebäuden nur in der Dachebene ohne Aufständerungen).
Flach geneigte Dachflächen von Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen.

Aussenwandbekleidungen: Pflanzflächen gestrichen
Metallflächen nicht glänzend
Holzprofilbekleidungen

Dachüberstände: Mindestens 0,50 m – maximal 1,20 m
Hallenvordächer max. 4,00 m auskragend

Organg: Überstand mindestens 0,40 m – maximal 1,20 m

Sockel: Geputzte Sockelflächen
Sichtbetonsockel
Höhe max. 0,50 m

Anbauten: Untergeordnete Anbauten sind in Formgebung und Materialien den Hauptgebäuden anzupassen

5.2 Befestigte Flächen

Zufahrten: Asphaltbeläge (Schwarzdecken), Betonpflasterbeläge
Zugränge: Granit- oder Betonsteinpflaster, naturfarben
Lagerflächen/Kfz-Stellplätze: wasserundurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.

5.3 Gelände, Böschungen, Stützmauern

Notwendige Geländeabstufungen zur Herstellung der Gewerbegebietsfläche dürfen den Außengrenzen der Parzelle

- bis zu einem Höhenunterschied von max. 3,5 m im Auftrag und max. 2,5 m im Abtrag,
- und bis zu einer Neigung von max. 1:1,5 hergestellt werden. Böschungskanten sind auszurunden.

→ Siehe auch Systemschnitt A-A

Der Böschungsfußpunkt muss mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze anderer Eigentümer entfernt sein.

Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen lediglich in begründeten Ausnahmefällen, im Zusammenhang mit der Errichtung von Verkehrsflächen (Planzeichen 1.2.1) und in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Zulässige Mauern sind in Sichtbeton bzw. Natur- steinverkleidung auszuführen und zu begrünen.

Mauern und Hangabstützungen aus Betonpflanzungen sind generell unzulässig.

5.4 Einfriedungen

Für die Errichtung von Zäunen sind ausschließlich Punktfundamente für Zaunpfosten, nicht jedoch durchlaufende Zaunsockel o. ä. zulässig. Zwischen der Oberfläche des fertigen Geländes und der Unterkante der Zaunfelder ist ein Abstand von mindestens 15cm zu halten.

Zaunarten: An den Straßenseiten sind durchsichtige, graue Maschendrahtzäune / Industriezäune, max. Höhe h = 1,80 m, oder Holzzäune (Hanichl- oder Holzlatenzäune), max. Höhe h = 1,20m zulässig. In den seitlichen und rückwärtigen, von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereichen sind Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe als Maschendrahtzäune oder leichte Metallgitterzäune zulässig. Umzäunungen in diesen Bereichen sind durch Sträucher nach Pflanzliste Nr. 6.6.2 einzurichten, sofern nicht in angrenzenden öffentlichen oder privaten Grünflächen Strauchpflanzungen festgesetzt sind.

Öffentliche und private Grünflächen dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden, Wild-schutzzäune während der Entwicklungszeit von Gehölzen sind zulässig. Massive Einfriedungen durch Mauern oder Stützhöcker sind nicht zulässig.

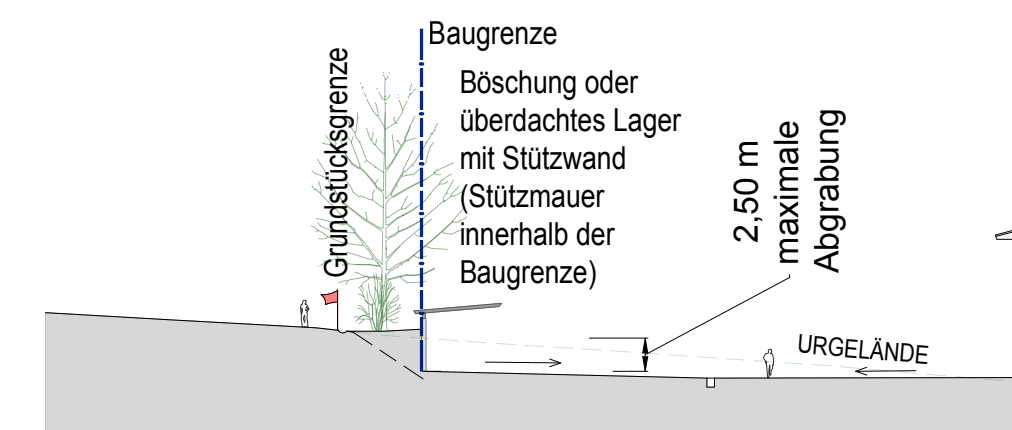
6. Grünordnung

6.1 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Den Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden, ggf. jeweils anteilig nach der versiegelten Fläche, zum Ausgleich der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe Umweltbericht) folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

1. Abuchung Nr. 18 vom Ökoko „Hofstetten“ der Gemeinde Bernried (Fl. Nr. 696/3, Gemarkung Egg; Ausgangszustand: Intensiv-Grünland, Zielzustand: Extensiv-Weise sowie Obstweide mit Pflanzung von 4 Obstbaum-Hochstämmen) im Umfang von 2000 m²;
2. Die im Geltungsbereich mit Planzeichen 1.6.1 festgesetzte Ausgleichsfläche (Ausgangszustand: Acker, Zielzustand: Streu-Obstweide mit extensiv genutztem, möglichst artenreichem Grünland gemäß 6.4.1) im Umfang von 1500 m².

Für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufwendeten Kosten werden auf die Eigentümer der zuvor genannten Grundstücke nach deren jeweiligem Anteil an der insgesamt versiegelten Fläche umgelegt.



6.2 Freiflächengestaltungsplan, Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab beizufügen, der mindestens zwei Geländeschnitte enthält, von denen einer den Anschluss zur Erschließungsstraße darstellt.

Aus dem Plan muss auch die Ausführung der befestigten Flächen sowie deren Entwässerung, die Maßnahmen zum Rückhalt und zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie die geplanten Bepflanzungen mit Pflanzenarten und -mengen und den jeweiligen Pflanzdichten (Pflanzabständen) hervorgehen.

Für die Beseitigung des Regenwassers ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. In den Unterlagen hierzu ist die Einhaltung der einschlägigen Anforderungen und Vorgaben nach Stand der Technik (z. B. DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153) sowie der Vorgaben der Festsetzungen unter 6.3 nachzuweisen.

6.3 Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser und Drainagewasser

Der Anfall von unbelastetem Oberflächenwasser soll soweit möglich vermieden und verringert werden (z. B. durch die Verwendung von teildurchlässigen Deckschichten für Stellplatzflächen oder durch die Begrünung von Dachflächen).

Überschüssiges, unbelastetes Wasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist grundsätzlich getrennt von Schmutzwasser zu erfassen und soweit möglich zu nutzen oder zu versickern. Hierbei soll die Versickerung möglichst breit über geeignete Grünflächen über eine belebte Bodenschicht erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, ist Niederschlagswasser den vorgesehenen Regenwasserableitungs- und Versickerungsanlagen zuzuführen. Niederschlagswasser ist vor einer Zuleitung zum Grundwasser zu reinigen.

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist nur in gepufferter Form zulässig. Dabei darf der Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zuleiten, als vor der Bebauung.

Für Dachoberflächen, die an eine Versickerung angeschlossen sind, ist die Verwendung von Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink nicht zulässig.

Drainagewasser darf nicht in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist ebenfalls der Versickerung zuzuführen.

Beeinträchtigungen Dritter, z. B. Unterlieger, durch eine Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Auch der Wildwasserabfluss im und aus dem Geltungsbereich darf gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

6.4 Anlage von Ausgleichs- und Grünflächen, Pflanz- und Pflegemaßnahmen

6.4.1 Anlage der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich (Herstellungsmaßnahmen)

Für die Fläche wird als Zielzustand „Streu-Obstweide mit extensiv genutztem, möglichst artenreichem Grünland“ festgesetzt. Die Anlage von unterirdischen, den Zielzustand nicht beeinflussenden Anlagen zur Grundwasserversicherung ist zulässig. Alternativ zu letzteren ist im Südteil der Fläche bis zu einem Umfang von 400 m² auch die Anlage von oberirdischen Einrichtungen zum Rückhalt und/oder Versickerung von Oberflächenwasser zulässig, sofern hierbei artenreiche, feuchte, wechselfeuchte oder wechsellotrene Grünlandtypen entstehen (z. B. flache, mähhare Mulden).

Die Fläche ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Baubeginn der Erschließung anzulegen und zu bepflanzen. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme gemäß 6.4.2 und 6.6.2. Die Bäume sind als Hochstamm zu entwickeln und zu pflegen.

In der Fläche ist zum Nährstoffentzug über 2 Jahre eine geeignete „zehrende“ Saatgutmischung anzuzüchten und möglichst intensiv abzumähen. Hierauf erfolgt eine Einsaat durch Mäh- oder Saatgutübertragung aus einer im Standort ähnlichen, geeigneten Spenderfläche aus der gleichen Naturraum-Unterart oder ersatzweise eine Ansaat mit einer geeigneten, standortgerechten Regio-Saatgutmischung gemäß 6.4.4. Die Pflege erfolgt gemäß 6.4.5.

6.4.2 Grünflächen zur Eingrünung

Auf den festgesetzten „Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zur Eingrünung des Baugebietes Bäume und Sträucher gemäß der Artenlisten in Nr. 6.6 und gemäß den folgenden Vorgaben zu pflanzen:

Fläche Typ „A“: Flächige Gehölzpflanzung. Hierbei sind mindestens an den Plan festgesetzten Standorten Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die restliche Fläche ist, unter Beachtung der Grenzabstände, mit Sträuchern im Raster von 1 bis 1,5 m zu bepflanzen. Ein Formschnitt bzw. die Entwicklung zu einer Schnitthecke ist nicht zulässig.

Fläche Typ „B“: Künftiges Straßen-Begleitgrün, Baumreihe. An den festgesetzten Standorten sind Bäume 1. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen. Für die straßenbegleitende Reihe sind Bäume einer Art und Sorte zu verwenden. Solange keine weiteren, nach Norden und Westen wirksamen Eingrünungen realisiert werden, ist die Baumreihe durch eine mindestens einreihige Strauchpflanzung zu ergänzen.

6.4.3 Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Bepflanzungen sind in der nächstfolgenden geeigneten Pflanzzeit nach Fertigstellung der jeweils angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen und Gebäude durchzuführen.

Die gesetzlichen Grenzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken sind einzuhalten, diese betragen für

- Sträucher bis 2 m Wuchshöhe: mind. 0,5 m
- Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m
- Bäume: mind. 4,0 m.

Von festgesetzten Baumstandorten kann, z. B. zur Vermeidung von Konflikten mit Leitungstrassen, um bis zu 3m abgewichen werden.

6.4.4 Anlage von Rand- und Restflächen

In den Flächen von Typ A und B sowie in allen nicht überbauten Grundstücksteilen sind die Rest- und Randflächen durch geeignete Mähgutübertragung oder durch Ansaat als artenreiches, extensiv zu pflegendes Grünland anzulegen. Für eine Ansaat ist eine zertifizierte, standortgerechte Regio-Saatgutmischung zu verwenden (Grundmischung / Frischweise: 70% Gräser, 30% Kräuter, HK 19 / UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und angrenzend“; Ansaatmenge: 5 g/m²).

6.4.5 Pflegemaßnahmen auf Grünlandflächen

Die Grünlandflächen sind dauerhaft und regelmäßig zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist nach einer Liegezeit von einigen Tagen von der Fläche zu entfernen. Mulch-mahd ist nicht zulässig. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist jeweils der 15. Juni.

Düngung, Kalkung und andere Meliorationen sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb des Geltungsbereiches generell unzulässig.

6.5 Erhalt von Gehölzen und gesetzlich geschützten Biotopen

In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an den zum Erhalt festgesetzten Baumstandorten sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch geeignete Gehölze gemäß Nr. 6.6 zu ersetzen.

Ein Rückschnitt von Sträuchern durch „auf den Stock setzen“ ist in durchwechselnden Abschnitten von max. jeweils 10% der Gesamtfläche und jeweils in zeitlichen Intervallen von 10-15 Jahren zulässig.

Die festgesetzten Bereiche mit gesetzlich geschützten Biototypen (binsenreiche Nasswiesen und Röhrichte) sind soweit wie möglich zu erhalten. Sofern jedoch bei der Errichtung der Erschließungsstraße in gesetzlich geschützte Biotope unvermeidbar eingegriffen werden muss, sind diese durch Verpflanzung in neu hergestellte, naturnahe, straßenparallele Regenwasserableitungs-Mulden in unmittelbarer Nachbarschaft gleichartig und mindestens flächengleich wieder herzustellen.

6.6 Zulässige Baum- und Straucharten, Pflanzqualitäten

6.6.1 Verwendung von autochthonem Pflanzgut

Innerhalb der festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Planzeichen 1.6.4) sowie für alle Nachpflanzungen darf ausschließlich autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „Ostbayerisches Hügelland und Bergland“ verwendet werden.

6.6.2 Zulässige Arten

Zulässig für die Pflanzungen sind die folgenden Arten:

Bäume 1. Ordnung / Grossbäume:

- Spitz-Ahorn, Acer platanoides
- Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus
- Esche, Fraxinus excelsior (*)
- Rotbuche, Fagus sylvatica
- Stieleiche, Quercus robur
- Winter-Linde, Tilia cordata
- Sommer-Linde, Tilia platyphyllos
- Berg-Ulme, Ulmus glabra

Bäume 2. Ordnung / Mittelgroße Bäume:

- Feld-Ahorn, Acer campestre
- Schwarz-Erle, Alnus glutinosa
- Birke, Betula pendula
- Hainbuche, Carpinus betulus
- Espe, Populus tremula
- Vogelkirsche, Prunus avium
- Traubeneiche, Prunus padus
- Wildbirne, Pyrus communis
- Sal-Weide, Salix caprea
- Vogelbeere, Sorbus aucuparia

Alle heimischen Obstgehölze (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) als Hochstamm, in ortsüblichen, bewährten Sorten und auf schorfresistenter Unterlage.

Sträucher:

- Echter Roter Hartriegel, Cornus sanguinea subsp. sanguinea
- Hasel, Corylus avellana
- Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus monogyna
- Pflaumenhülchen, Euonymus europaeus
- Faulbaum, Frangula alnus
- Liguster, Ligustrum vulgare
- Schwarze Heckenkirsche, Lonicera nigra
- Schlehe, Prunus spinosa
- Purpier-Kreuzdorn, Rhamnus cathartica
- Hunds-Rose, Rosa canina
- Alpen-Heckenrose, Rosa pendula
- Purpur-Weide, Salix purpurea
- Korb-Weide, Salix viminalis
- Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
- Roter Holunder, Sambucus racemosa
- Wasser-Schneeball, Viburnum opulus

6.6.3 Unzulässige Arten, Sorten und Entwicklungsformen

Nicht zulässig sind

- alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Zypresse, Thuja, Blaufichte);
- alle landschaftsfremden Baumarten und alle Sorten mit bizarren Wuchsformen einschließlich aller Hänge-, Trauer-, Kugel-, Säulen-, Krüppel- und buntauabigen Formen,
- geschnittene Hecken, Nadelbaum-Hecken.

6.6.4 Pflanzqualitäten und Pflanzgrößen

Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Sträucher sind als 2x verpflanzte Sträucher mit einer Größe von mindestens 60 - 100 cm zu pflanzen.

Bäume sind in den Pflanzflächen von Typ „A“ als Heister, 2x verpflanzt, mit einer Größe von mindestens 150-200 cm, in der Pflanzfläche Typ „B“ als 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 -18 cm zu pflanzen.

Obstgehölze sind als Hochstamm zu pflanzen und zu entwickeln.

6.7 Zusätzliche Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt

An neu errichteten Gebäuden sind an mindestens 2 geeigneten Stellen Nisthilfen (insbesondere Schwalben- und Mauerseglerbretter oder -kästen und Fledermausbretter oder -kästen) anzubringen.

Verglasungen mit einer Fläche von mehr als 1 m² sind so auszuführen, dass Vogelschlag bestmöglich ausgeschlossen wird (z. B. Sichtbarmachung durch vorgehangene Sonnenschutzlamellen, Streifen- oder Gitternetzmuster, Verwendung von entspiegelm Glas, Milchglas o. ä.).

Die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen ist in nutzungsfreien Nachtzeiten abzuschalten und in der Leuchtstärke und der beleuchteten Fläche auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Lichtabstrahlung soll soweit wie möglich von oben nach unten gerichtet sein.

Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel (bevorzugt LED) ohne UV- und mit möglichst geringem Blauanteil (d. h. mit Lichtfarbe „warm-weiß“) zu verwenden.

7. Duldungspflichten

7.1 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind einschließlich Ihrer Einflüsse auf benachbarte Privatgrundstücke zu dulden.

7.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen wie z. B.

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei der Heu- und Silageerzeugung, beim Ausbringen von Handelsdüngern und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung,
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen

sind zu dulden.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Abstimmung von Erdarbeiten und von Pflanzungen innerhalb von Leitungszonen

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen Erdarbeiten (incl. Pflanzungen von Gehölzen) die Eigentümer bzw. Betreiber von Leitungszonen zu verständigen und die Ausführung der Arbeiten mit diesen abzustimmen. Dies gilt auch für Bepflanzungen innerhalb des Sicherheitsbereiches von Freileitungen.

2. Wildschutzzäune

Wildschutzzäune zum Schutz von Pflanzungen während der ersten Entwicklungsphase der Gehölze sollen so errichtet werden, dass die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird. Schutzzäune sollen dazu mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze nach innen versetzt werden.

3. Niederschlagswasserentsorgung

Bei der Errichtung von privaten Anlagen zur Behandlung von Niederschlagswasser (z. B. Versickerung) sind auch bei Errichtung von genehmigungsreifen Anlagen die einschlägigen technischen Regeln wie

- die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV),
- die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQO),
- die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW),
- das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie
- die DWA-Arbeitsblätter A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

4. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Es wird empfohlen, bei Gebäude- und Freiflächenplanungen den Schutz vor Starkregen und Sturzfluten mit zu berücksichtigen. Hierzu werden vorabgehend u. a. folgende Maßnahmen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche;
- Es sollen Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

IV. Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 29.01.2019 die Aufstellung des Deckblattes 7 zum Bebauungsplan GE₁ „Petraching“ beschlossen. In der Sitzung vom 05.06.2019 wurde der Vorentwurf des Deckblattes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.06.2019 gebilligt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes 7 zum Bebauungsplan GE₁ „Petraching“ in der Fassung vom 04.06.2019 hat in der Zeit vom 11.06.2019 bis 11.07.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes 7 zum Bebauungsplan GE₁ „Petraching“ in der Fassung vom 04.06.2019 hat in der Zeit vom 11.06.2019 bis 11.07.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Deckblattes 7 zum Bebauungsplan GE₁ „Petraching“ in der Fassung vom 10.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2019 bis 14.02.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Deckblattes 7 zum Bebauungsplan GE₁ „Petraching“ in der Fassung vom 10.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis 14.02.2020 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Deckblattes 7 zum Bebauungsplan GE₁ „Petraching“ in der Fassung vom 31.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.04.2020 bis xx.xx.2020 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Deckblattes 7 zum Bebauungsplan GE₁ „Petraching“ in der Fassung vom 31.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.04.2020 bis xx.xx.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Grafing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2020 das Deckblatt 7 zum Bebauungsplan „GE₁ Petraching“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Grafing, den2020

.....

Willi Zißlsberger, 1. Bürgermeister

.....

- Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt 7 zum Bebauungsplan „GE₁ Petraching“ wurde am xx.xx.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt 7 zum Bebauungsplan „GE₁ Petraching“ ist damit in Kraft getreten.
Grafing, den2020

.....

Willi Zißlsberger, 1. Bürgermeister

Maßstab 1:1000

Planunterlagen:
Digitale Flurkarte (DFK), Stand 10.2019
Digitales Orthophoto (DOP20), Stand 2018

Höhenschichtlinien:
Digitales Geländemodell DGM1 der Bay. Landesvermessung, aus Laserscan-Daten, Höhendaten im 1m-Raster, 1m- und 0,5m-Höhenschichtlinien, Stand 2017 / 2018.
Aufgrund von Messungenauigkeiten können Höhen-Abweichungen bis ca. 15 cm auftreten.

Untergrund / Baugrund:
keine Angaben

Nachrichtliche Übernahmen:
Bebauungsplan GE₁ „Petraching“ mit Deckblättern 1 - 6
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Planung/verf. Land:
Gemeinde Grafing
Hauptstraße 2, 94539 Grafing
Tel. 0991 - 29036-0, Fax 0991 - 2903620
E-Mail: poststelle@grafing.bayern.de

Beauftragter:
ARCHITEKTEN INGENIEURE WEBER
ALLESDORF 26 | MARKTPLATZ 10
94052 KOLLNBURG | 94239 RUMMANSFELDEN
FON: 09929 - 95778-31 | FON: 09929 - 95778-0
FAX: 09929 - 95778-49 | FAX: 09929 - 95778-22
INFO@ARCH-DES-WEBERE.de | WWW.ARCH-DES-WEBERE.de

Bearbeitung: J. P. Weber

Datum: 31.03.2020 **Entwurfsverfasser:** _____

Gründungsplanung, Umweltbericht:
plan.werk landschaft
Georg Kestel, Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf
Tel. 0991 - 341354, Fax: 0991 - 3792857
E-Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de

Planbearbeitung / CAD / GIS: G. Kestel

Datum: 31.03.2020 **Entwurfsverfasser:** _____

Planungsstand: 31.03.2020 **Entwurf (2. öffentliche Auslegung)**