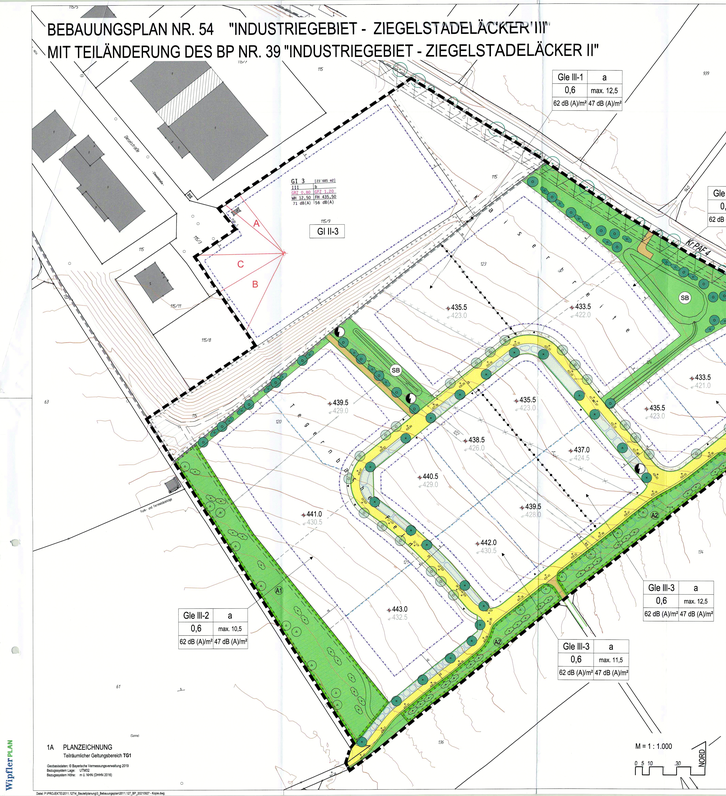
BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "INDUSTRIEGEBIET - ZIEGELSTADELÄCKER III"
MIT TEILÄNDERUNG DES BP NR. 39 "INDUSTRIEGEBIET - ZIEGELSTADELÄCKER II"



PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Hohenwart erlässt aufgrund

- der §§ 1, 9, 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- der

Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" mit Teiländerung des BP Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II"

als

SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" ändert innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" und seine bisherigen Änderungen in folgenden Punkten:

- Erstfall der Festrichtung
- Änderung der Baugrenze
- Änderung der Grün- und Maßnahmenfläche:
  - Verhinderung zugunsten einer Verbindungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Industriegebieten
  - Erstfall der festgesetzten Geländehöhen (Höhenlinien)

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" und seiner bisherigen Änderungen gelten unverändert weiterhin.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bestehend aus Teilräumlicher Geltungsbereich T01: Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" Teilräumlicher Geltungsbereich T02: Ausgenommen Ausgleichsfläche A3, ausgenommen der Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III"

2 Art der baulichen Nutzung (§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GIe gewerbe/Industrie Industriegebiet gem. § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

2.2 Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und § BauNVO ausgeschlossen. Untergeordnete Verkaufsflächen für die Vermarktung von selbstgefertigten Produkten und Zubehör.

2.3 Im Gl werden gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Höhenlage

3.1 GRZ 0,6 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6

3.2 Die private Grünfläche in Tel des Baugrundstücks und dort bei der GRZ-Ermittlung dem Baugrundstück zugeschlagen werden.

3.3 HBA 12,5 m max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HBA) in m, z.B. 12,5 m

Die Höhe baulicher Anlagen ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu messen.

Die HBA darf überschritten werden, wenn die Notwendigkeit technischer Anlagen/Anlagenteile Dachaufbauten nicht überschritten und und bei den Baumaßnahmen geeignete Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes vor windinduzierten Wirkungen und zur Verhinderung von Lärmbelästigungen getroffen werden.

3.4 HGK 15 m Höhenlage baulicher Dachaufbauten (HGK) als Höchstwert, Angabe in Meter über Normalhöhenwert, z.B. 435,5 m ü. NHN

3.5 Baugrenze zur Gliederung des Baurums hinsichtlich der Höhenlage

4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ § Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 a abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge nicht begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

4.2 Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer (z.B. § § Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Hauptgebäude sind nur begrünte Flachdächer (27 bis 37 Grad), mit einer Substratauflage von mind. 10 cm zur mind. extensiven Dachbegrünung, sowie begrünte geneigte Dächer zulässig. Von einer Begrünung kann in den Bereichen eingesehen werden, die für Belichtung, Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen, die Aufnahme technisch und betriebstechnisch notwendiger Dachaufbauten, als Dachterrassen, zur Ausbildung hochgezogener Randschürzen o.a. vorgesehen sind.

Auf der begrünten Dächern sind Photovoltaikanlagen zulässig.

Für baulich untergeordnete Dachflächen sind zudem Fallbahnen bis 12° Grad Dachneigung ohne Dachbegrünung zulässig.

5.2 Dachaufbauten

Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie Lüftungseinlagen und Aufzugsüberfahrten werden über die festgesetzte HBA hinaus bis zu einer Anschlüsse von 2,2 m zugelassen, sofern sie um das Maß der Außenwand zurückgesetzt werden. Sofern die technische Zwecknotwendigkeit nicht entgegensteht, sind diese Aufbauten einzuhausen. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

5.3 Fassadengestaltung

Grell, stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig.

Bei Gebäudelängen von über 40 m sind Fassaden deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch unterschiedliche Farben, Materialien oder Gebäudeöffnungen.

Fassadenanstriche ohne Öffnungen sind ab einer Länge von 20 m zu begrünen, sofern bestehende Anforderungen nicht entgegen stehen. Sie sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu pflanzen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze mit einem Pflanzraum von mindestens 0,5 m² Grundfläche und einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 2,0 m zu pflanzen.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Hauptgebäuden dürfen nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Geländeniveau angebracht werden. Maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden.

Werbeanlagen an Nebengebäuden, Stützmauern und Einfriedungen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen wie Werbepylone, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände und einer Ansichtsfläche von jeweils max. 3,0 m² nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbefahnen dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Gelände nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 3 Fahnen zulässig, die in einer Gruppe zusammenzufassen sind.

Blinklicht, sich bewegende Schriftbänder und selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stahlgitter oder Maschendraht mit einem Abstand zur Geländeoberkante von mindestens 20 cm zulässig.

Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

Im Bereich der unteren Grünflächen dürfen Einfriedungen nur an den Innenrändern, der dem Industriegebiet zugewandt sind, errichtet werden.

5.6 Geländeveränderungen und Stützmauern

Das Gelände darf zum Niveau der vorgenannten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und bis zur Höhenlinie des Fahrgutbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgeschüttet oder abgegraben werden.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bei größeren Geländeunterschieden Abstufungen und -oberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände (Anschlüsse) zulässig. Sie müssen zu Nachbargrenzen, einen Abstand von einer Gebäudelänge einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten und sind zu begrünen.

6 Straßenverkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung

6.2 öffentlicher Weg

6.3 als Baugrundstück sind max. zwei Zufahrten in einer Breite von max. jeweils 10 m zulässig. Bei einer Straßenfrontlänge des Baugrundstücks von mehr als 120 m dürfen weitere Ausfahrten errichtet werden, sofern die Funktion der straßenbegleitenden Stützmauern nicht beeinträchtigt wird.

7 Versorgungsflächen

7.1 Elektrizität: Trafostation

7.2 Wasser: unterirdische Löschwasserzisterne

8 Bodenschutz (§ § Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anfallende Flächen von z.B. Baustraßen, Zufahrten, Wege etc., die nicht versiegelt sind, sind entweder fachgerecht zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflasterdecke, Pflastersteine mit Schlun- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke), sofern auf dieser Flächen kein Lkw-Verkehr oder Stapelverkehr stattfindet, nicht mit wasserundurchlässigen Stoffen umgegangen wird und andere Gefahrenverursachungen auf Wasser- und Bodenschutzgut ausgeschlossen werden können.

9 Grünordnung (§ § Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

9.1 Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Grundstücksgestaltungen erfolgen sowie die Pflegen, dauerhaft und zweckmäßig und die Ausgang in der fachgerechten Wirksamkeitsfähigkeit und den gegebenen Standorten ausgestalten in der folgenden Vegetationsperiode zu erstellen.

9.2 Öffentliche Grünflächen

9.2.1 Erhaltung von Bäumen

zu erhaltender Baum
Die gesamt Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und Hecken sowie die Ausgleichsflächen A3 und A4 sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Pflanzen sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben innerhalb des Pflanzjahres erfolgen die Kronenstärke festsetzen in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Hinweis:
Der zu zu erhaltenden festgesetzte Gehölzbestand ist während der Baumaßnahme unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 entsaen zu schützen.

9.2.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

9.2.2.1 Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.

9.2.2.2 Öffentliche Grünfläche
Die Grünfläche ist entlang der als anzulegenden Straßenbegrenzungslinie (Baugrenzlinie) hinter Blumen- und Rasenfläche, Sträuchern und Bäumen, Die Hecke ist abzuschneiden, jedoch spätestens nach 30 Min. zu unterbrechen. Die Pflanzung immergrüner Gehölze ist ausgeschlossen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Bäume hat mind. 1,5 m zu betragen. Die Pflanzarten sind artenreich anzupflanzen. Auf der Hecke wirkt sind 20 heimische Laubbäume zu pflanzen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
Mindestqualität Laubbaum: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm
Hinweis: Es sind empfohlen ihren gemäß der Pflanzliste unter Pkt. 3 Hinweise - Pflanzliste Sträucher heimisch und standortgerechten zu verwenden.
Pflanzung von 10 standortgerechten Laubbäumen entlang der festgesetzten Straßen und Gräben zu Ausgleichsflächen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Die Pflanzung ist ausschließlich in Blüchungsbereich erfolgen. Gemäß zulässig ist die Beibehaltung vorhandener Gehölze zwischen den Mulden in einer Breite von jeweils max. 1,2 m. Die nicht beibehaltene Bereiche der Mulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Die öffentliche Grünfläche ist 14 m zwischen Mulden und Fahrbahnrand zu pflanzen. Die Pflanzung ist ausschließlich in Blüchungsbereich erfolgen. Gemäß zulässig ist die Beibehaltung vorhandener Gehölze zwischen den Mulden in einer Breite von jeweils max. 1,2 m. Die nicht beibehaltene Bereiche der Mulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Die öffentliche Grünfläche ist 14 m zwischen Mulden und Fahrbahnrand zu pflanzen. Die Pflanzung ist ausschließlich in Blüchungsbereich erfolgen. Gemäß zulässig ist die Beibehaltung vorhandener Gehölze zwischen den Mulden in einer Breite von jeweils max. 1,2 m. Die nicht beibehaltene Bereiche der Mulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

9.2.2.3 Öffentliche Grünflächen - Verkehrsbegleitgrün
Die öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Die Pflanzung ist ausschließlich in Blüchungsbereich erfolgen. Gemäß zulässig ist die Beibehaltung der Mulden sind ausschließlich in Blüchungsbereich erfolgen. Gemäß zulässig ist die Beibehaltung vorhandener Gehölze zwischen den Mulden in einer Breite von jeweils max. 1,2 m. Die nicht beibehaltene Bereiche der Mulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Die öffentliche Grünfläche ist 14 m zwischen Mulden und Fahrbahnrand zu pflanzen. Die Pflanzung ist ausschließlich in Blüchungsbereich erfolgen. Gemäß zulässig ist die Beibehaltung vorhandener Gehölze zwischen den Mulden in einer Breite von jeweils max. 1,2 m. Die nicht beibehaltene Bereiche der Mulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

9.2.3 zu pflanzende Straucharten in öffentlicher Grünfläche
zulässig sind folgende Sträucher:

9.2.3.1 Jede Straucharten ist ein- bis zweireihig, mindest 7,5 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchern gemäß Pflanzliste. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzarten sind artenreich anzupflanzen.
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzarianten kann innerhalb der jeweils festgesetzten öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Straucharten ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

9.2.4 zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün
zulässig sind standortgerechte Laubbäume:

9.2.4.1 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumarianten kann innerhalb der jeweils festgesetzten öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

9.3 Private Grün

9.3.1 Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des ersten Hauptgebäudes herzustellen.

9.3.2 Private Grünfläche
Die private Grünfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die private Grünfläche dient durch Grünstückcs- zuständen unterbrochen werden. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage von begrünten Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

9.3.3 zu pflanzender Baum in privater Grünfläche
zulässig sind standortgerechte Laubbäume:
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumarianten kann innerhalb der jeweils festgesetzten privaten Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

9.3.4 Bestandspflanzung
Die Hecke ist mit mindestens ein standortgerechter Strauch zu pflanzen.
Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² sowie eine durchwurzelbare Baumfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 2,0 m herzustellen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Stauden, Stauden oder Gräsern einzupflanzen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

10 Artenschutz (§ § Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Vogelschutz
Bei zusammenhängenden Gehölzen von 1-5 m², ohne Laubverunreinigung, ist vorkommenden Gras (Ein- und Ausbrechen) und Ausbrechen, sowie Gehölzen, ist entweder transparent ist oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.

10.2 Insektenschutz
Zur Verminderung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchten mit Rotlichtanteilen oder Verwendung vollständig geschlossener Lampengehäuse und einer Farbtemperatur 4.000 K zulässig.

11 Ausgleichsflächen (§ § Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Ausgleichsflächen allgemein
Die Ausgleichsflächen sind mit einer Ansaat aus einjährigen und mehrsätzigen Zuckergräsern, Restsoffen aus ackergrasartigen sowie standortgerechten Pflanzenbeständen ist auf den nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen nicht zulässig.

11.2 Ausgleichsfläche A1
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilfläche der Fl.Nrn. 120 und 121, jeweils Gemarkung Freihausen eine Ausgleichsfläche A1 mit einer Größe von 10.700 m² festgesetzt und gem. § § Abs. 1 Nr. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" zugeordnet.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
Strukturverwendung der Fläche mit hie wechselnden Heiden, Einzelbaumpflanzungen in Kombination mit Gebüschen Gehölzstreifen und wechselnden Stauden

11.3.1 Herstellungsmaßnahmen
- Auf einer Länge von insgesamt 210 m ist eine fließ wechselnde zwei- bis dreireihige Hecke, bestehend aus heimischen Sträuchern und heimischen Laubbäumen zu pflanzen. Die Hecke ist abzuschneiden, jedoch spätestens nach 30 Min. zu unterbrechen. Die Pflanzung immergrüner Gehölze ist ausgeschlossen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Bäume hat mind. 1,5 m zu betragen. Die Pflanzarten sind artenreich anzupflanzen. Auf der Hecke wirkt sind 20 heimische Laubbäume zu pflanzen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
Mindestqualität Laubbaum: verpflanzte Heister, Höhe 125-150 cm
Hinweis: Es sind empfohlen ihren gemäß der Pflanzliste unter Pkt. 3 Hinweise - Pflanzliste Sträucher heimisch und standortgerechten zu verwenden.
- Pflanzung von 10 standortgerechten Laubbäumen entlang der festgesetzten Straßen und Gräben zu Ausgleichsflächen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Entlangen von 4 artuntverwandten Teilflächen ausschließlich aus einjährigen Gräsern, (Kurzumtriebs, Brache).
- Entlangen von 3 Baumstämmen begrenzt, Laubbäume: Stammdurchmesser mindestens 0,4 m; Länge mindestens 2 m
- Entlangen von 3 Baumstämmen begrenzt, Laubbäume: Stammdurchmesser mindestens 0,4 m; Länge mindestens 2 m
Pflanzungen: Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, und Anteil Gräser 50%, Anwendungs Kg/ m²
- Vor der Ansaat ist der Oberboden abzutragen und durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Ansaat ist ein Gitter zur Verdichtung durch Anwalzen herzustellen. In den ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdichtung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein.

11.2.2 Pflegemaßnahmen
Die Ausgleichsfläche ist 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen. Das gemäß Pflanzenarten und -zahl ist ein Mahd- und Mulchgut zu entfernen. Das Mahd- und Mulchgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

11.3 Ausgleichsfläche A2
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Fl.Nr. 120, 121, 122 und 124, jeweils Gemarkung Freihausen eine Ausgleichsfläche A2 mit einer Größe von 7.500 m² festgesetzt und gem. § § Abs. 1 Nr. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" zugeordnet.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
Strukturverwendung der Fläche mit hie wechselnden Heiden, Einzelbaumpflanzungen in Kombination mit Gebüschen Gehölzstreifen und wechselnden Stauden

11.3.1 Herstellungsmaßnahmen
- Auf einer Länge von insgesamt 210 m ist eine fließ wechselnde zwei- bis dreireihige Hecke, bestehend aus heimischen Sträuchern und heimischen Laubbäumen zu pflanzen. Die Hecke ist abzuschneiden, jedoch spätestens nach 30 Min. zu unterbrechen. Die Pflanzung immergrüner Gehölze ist ausgeschlossen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Bäume hat mind. 1,5 m zu betragen. Die Pflanzarten sind artenreich anzupflanzen. Auf der Hecke wirkt sind 20 heimische Laubbäume zu pflanzen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
Mindestqualität Laubbaum: verpflanzte Heister, Höhe 125-150 cm
Hinweis: Es sind empfohlen ihren gemäß der Pflanzliste unter Pkt. 3 Hinweise - Pflanzliste Sträucher heimisch und standortgerechten zu verwenden.
- Pflanzung von 10 standortgerechten Laubbäumen entlang der festgesetzten Straßen und Gräben zu Ausgleichsflächen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Entlangen von 4 artuntverwandten Teilflächen ausschließlich aus einjährigen Gräsern, (Kurzumtriebs, Brache).
- Entlangen von 3 Baumstämmen begrenzt, Laubbäume: Stammdurchmesser mindestens 0,4 m; Länge mindestens 2 m
- Entlangen von 3 Baumstämmen begrenzt, Laubbäume: Stammdurchmesser mindestens 0,4 m; Länge mindestens 2 m
Pflanzungen: Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, und Anteil Gräser 50%, Anwendungs Kg/ m²
- Vor der Ansaat ist der Oberboden abzutragen und durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Ansaat ist ein Gitter zur Verdichtung durch Anwalzen herzustellen. In den ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdichtung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein.

11.3.2 Pflegemaßnahmen
Die Ausgleichsfläche ist 1-mal pro Jahr im späten Herbst oder zeitiger Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

11.4 Ausgleichsfläche A3 (vorgezogener Ausgleichsfläche/CEF-Maßnahme)
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1337 Gemarkung Freihausen eine Ausgleichsfläche A3 mit einer Größe von 10.700 m² festgesetzt und gem. § § Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" zugeordnet.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
Extensivwiesen, Flächenbewirtschaftung als Lebensraum für Wiesenvögel

Die Herstellung der Ausgleichsfläche hat zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (§ 1a § Abs. 3 BauGB)vor von Beginn, Eingriff, 5. nur dem Beginn der Erschließungsarbeiten, zu erfolgen.

11.4.1 Herstellungsmaßnahme
- Anlage einer Getreidewiese durch Ansaat mit gebietsgenauem Wildpflanzensaatgut Herkuft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung Anteil Blumen 30% und Anteil Gräser 70%; Anwendungs: Die Ansaat hat mit einer reduzierten Saatgutmenge (50 - 70% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestandes zu erfolgen. Vor der Ansaat ist die gesamte Fläche zu grubbern. Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

11.4.2 Pflegemaßnahmen
- Da Ende 3 Wochen nach der Ansaat ist ein erster Schnittpflicht zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern durchzuführen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Ausgleichsfläche ist 2 mal pro Jahr zu mähen. Dabei ist die erste Mahd nicht vor dem 15.07 erfolgen. Die Schnitt ist in Wiesenform oder vom Feldrainen nach außen zu mähen, um Tieren Fluchtmöglichkeiten zu gewähren. Es ist ein ähnlich verschiedener Bracheanteil von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Erhalt des Bracheungsanteils lnk. Gehölzsaume

12 Wasserwirtschaft (§ § Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

12.1 SW Versickerungsbecken

12.2 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die beiden Bodenzone zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.

13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz (§ § Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 GI-1 Beziehung von Teilflächen für Emissionskontingente, z.B. GI-1

13.1.1 Tage Lwa 62 dB(A)/m² der Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente tags, z.B. 62 dB(A)/m²

13.1.2 nachts Lwa 47 dB(A)/m² der Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente nachts, z.B. 47 dB(A)/m²

13.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente Lw und Zusatzkontingente Lw,zus nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Emissionsflächen Fläche innerhalb der Kontingentfläche (qm)	Emissionskontingent [dB(A)/m²] Tag (Lw,tags)	Nacht (Lw,nachts)
GI 2/1	19.144	62	47
GI 2/2	23.085	62	47
GI 2/3	20.072	62	47
GI 2/4	9.147	63	48

13.5 Richtungssektoren für Zusatz-Emissionskontingente mit Bezugspunkt BPzus

13.6 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C ermitteln sich die Emissionskontingente Lw,zn folgende Zusatzkontingente

Bezeichnung Richtungssektor(sen)	Öffnungswinkel [Grad] Anfang	Ende	Zusatzkontingent Lw,zn [dB(A)] Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+310,0	+323,0	+3,0	+14,0
B	+206,0	+239,0	+8,0	+23,0
C	+239,0	+269,0	+11,0	+26,0

Der Bezugspunkt BPzu für die Richtungssektoren A bis C ist UTM32-Koordinaten: X =4779XLE7 Y =5387TLE1.

Hinweis
Die Zusatzkontingente finden nur bei den Emissionsflächen GI III-1 bis GI III-4 Anwendung. Die Fläche GI III-3 erhält kein Zusatzkontingent. Für die Kontingentfläche GI III-3 jedoch, im BPlN beschreut als GI 3, ist die Festsetzung aus Ziffer C des Bebauungsplanes Nr. 39 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" 3. Änderung, Planfassung vom 30.09.2010 heranzuziehen: Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel beträgt 71/56 dB(A)/m² (Tag/Nacht). Die Festsetzung gilt unverändert weiter.

13.7 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Nachbarbereichen die Immissionsrichtwerte der Tabelle 1 gelten (z.B. Lr,tags = Lr,nachts ist einzuhalten ist.

13.8 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden, sie wird nicht ausgeschlossen.

13.9 Entsteht sich die Beschaffenheit eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn die sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingenten. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 3 DIN 45691:2006-12 finden Anwendung sie wird nicht ausgeschlossen.

13.10 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BauBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 3 BauNVO müssen die Betriebsarten den nach baurechtsgerichtlichen Vorschriften geforderten Schutz- und Erschließungsbedarfs nachweisen.

14 Sonstige Planzeichen

14.1 SL Maßstab in Meter, z. B. 15 m

14.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, hier: HSA, Höhenlage

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

Gemarkungsgrenze

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

bestehendes Hauptgebäude mit Obersichung und Hausnummer

Geländoberfläche entsprechend Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" - 3. Änderung

zu rodender Baum

Gehölzbestand aufhalten die dunklen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III"

Ausgleichsfläche, zugeordnet dem Bebauungsplan Nr. 39 - Industriegebiet "Ziegelstadeläcker II"

vorgezogener Baumbestand in Ausgleichsfläche

vorgezogener Pflanzbestand für Strauchgruppe in Ausgleichsfläche

straßenbegleitende Bäumumäden

im Zuge der Erschließung aufgefüllte Fläche (s. Anlage Geländeschnitte)

Höhenlage Erdgeschoss-Rohfußboden bei maximaler Ausnutzung der Höhenlage HSA und der GH, Angabe in Meter über Normalhöhenwert, z.B. 432,0 m ü. NHN

432,42 Höhenlage Erdgeschoss-Rohfußboden bei maximaler Ausnutzung der Höhenlage HSA und der GH, Angabe in Meter über Normalhöhenwert, z.B. 432,0 m ü. NHN

Höhenlinie Geländeoberfläche in m ü. NHN, z.B. 436 m ü. NHN

2. Artenschutz
Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung im Offenland hat vor oder nach der Brutzeit der Bodenbrüter (bis spätestens Anfang März; ab Mitte August) zu erfolgen.
Gehölzentfernung
Um Verletzungen oder artenschutzrechtlicher Eingriffe durch die Gehölzbeseitigungen bedürftig ausfindig der Vogelschutzzeit, z.n. vom 1.10 bis 28.02.22, erfolgen.

3. Ausgleichsflächen, zugeordnet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 - Industriegebiet "Ziegelstadeläcker II"
Der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 - Industriegebiet "Ziegelstadeläcker II" ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.535 m² wird, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Änderungsverfahrens abgestimmt, nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt: Die Ausgleichsb