FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie Art. 6 und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten jeder Art.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
SO – Einzelhandel
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel und Getränke in Form eines Vollsortimenters.

1.2.1 Zulässige Nutzungen
- Vollsortimenter mit Getränkemarkt,
- Café / Imbiss mit Außenbestuhlung,
- Artikelzone,
- Büro- und Sozialräume,
- Technik,
- Lagerflächen,
- Kfz-Stellplätze mit zugehörigen Zufahrten.

1.2.2 Verkaufsfläche / Nutzfläche
Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Sondergebietes beträgt 1.200 m².
Eine Überschreitung dieser Gesamtfläche ist unzulässig. Für die Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche ist die Summe sämtlicher Sortimente einschließlich der Konzessionäre maßgebend.
Die maximal zulässige Nutzfläche für Café/Imbiss beträgt 200 m².

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 5 BauGB)
Mit den Zweckbestimmungen:
- **Schule**
  Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:
  Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Schulgarten, Pausenhof, Schulsportanlagen im Außenbereich, etc.
- **Feuerwehr, Energiezentrale**
  Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:
  Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Übungsplatz, etc.
- **Gemeindehaus,**
  Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:
  Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, etc.
- **Jugendtreff, sonstige soziale Einrichtungen,**
  Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:
  Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, etc.

1.4 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 15 BauGB)
- **Fläche für Sportanlagen:**
  Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:
  - Tennisplätze,
  - Stockbahn,
  - Spielplatz mit Sitzgelegenheiten,
  - Parkanlage mit Sitzgelegenheiten,
  - Vereinsheim,
  - Parkflächen mit Zufahrten,
  - sonstige Nebenanlagen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
MI	max. 0,5	max. 0,8
SO – Einzelhandel	max. 0,8	max. 1,0
Flächen für den Gemeinbedarf	max. 0,5	max. 0,8
Nutzung	Grundfläche (GR) § 19 BauNVO	Geschossfläche (GF) § 20 BauNVO
Fläche für Sportanlagen	max. 3.250 m²	max. 250 m²

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe (WH)
- MI: max. 6,50 m.
- SO – Einzelhandel: max. 9,50 m.
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Schule: max. 8,50 m,
  - Feuerwehr: max. 8,00 m,
  - Gemeindehaus: max. 6,50 m,
  - Jugendtreff: max. 6,50 m.
- Private Grünfläche – Fläche für Sportanlagen
  - Vereinsheim: max. 4,50 m.

Definition:
Zu messen ab FFOK-Erdgeschoss/ Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. im SO bis zum oberen Abschluss der Attika.

2.2.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der untersten Geschossebene (FFOK-EG), orientiert sich jeweils gemäß Planzeichen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist jeweils zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Die Anordnung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

5.1 Private Verkehrsflächen

5.1.1 Zufahrten
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbegrundstücken sind als Vorschlag zu werten. Ihre Lage kann, soweit es die Festsetzungen durch Planzeichen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulassen, auch verändert werden.

5.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) anzuordnen.

Hinweis:
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.

5.2 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

6 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).
Eine Drosselgröße von 1 l/s pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens einzuhalten. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Nebenanlagen
Dachform: Flachdach (FD), Pultdach (PD), Satteldach (SD).
Dachneigung: bei PD: max. 7°,
bei SD: max. 35°.
Dachdeckung: zulässig sind alle harten Deckungen sowie Gründach;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig.

7.1.2 Gebäude
MI / Gemeinbedarf / Fläche für Sportanlagen
Dachform: Satteldach (SD)/ höhenversetztes Satteldach (hSD).
Dachneigung: max. 35°.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine in rot-rotbraun, anthrazit oder grau.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig.

SO-Einzelhandel
Dachform: Flachdach (FD)/ Pultdach (PD).
Dachneigung: max. 7°.
Dachdeckung: Gründach (siehe Festsetzungen durch Text **B) 10.3**).
Dachüberstand: Zulässig gemäß der Festsetzung der Baugrenzen.
Dachaufbauten: aufgeständerte Solarmodule, technische Anlagen sowie Oberlicht / Lichtkuppeln sind zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7.2 Regenerative Energien

Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sind als eigenständige Dachhaut zulässig.
Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind ausschließlich auf Flachdächern (FD) und im SO-Einzelhandel zusätzlich auf Pultdächern (PD) zulässig.

7.3 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzaun, Maschendrahtzaun, Holzzaun sowie lebende Zäune; die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (ein Bodenabstand von mind. 15 cm ist einzuhalten),
Höhe der Einfriedung:	max. 2,00 m ab fertigem Gelände.
Sockel:	unzulässig.

7.4 Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der neuen Erschließungsstraße zu orientieren.

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis 2,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig.

Stützmauern:

Art und Ausführung:	Steingittersteine (Gabionen)/ Natursteinmauern/ Sichtbeton.
Höhe:	max. 1,50 m ab fertigem Gelände. Weitere Geländeunterschiede sind in Form von natürlichen Böschungen vorzunehmen.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Ortsrand sind unzulässig.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

7.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten oder Werbestelen sind nur innerhalb des Sondergebietes in den ausgewiesenen Baugrenzen bis zu einer Höhe von max. 8,00 m zulässig. Werbepylone dürfen eine max. Grundfläche von 2,00 x 2,00 m nicht überschreiten.

Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 7,00 m zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Blinklichter und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Auch der Verkehr auf der B 299 darf durch Werbeanlagen nicht negativ beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes eine weitestgehende Reduzierung der Vorgang einzuhalten ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen **und** zu begrünen oder zu bepflanzen.
Diese Bereiche sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen oder Staudenbeete anzulegen und gegebenenfalls mit Gehölzen entsprechend der Artenlisten unter Ziffer B) 11 zu überstellen.
Schotterflächen, die mit Vliesen, Gewebe, Folien und dergleichen unterlegt sind, sind generell nicht zulässig!
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN

Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert und rechtzeitig vor der Durchführung vorgelegt werden.
Bei der Mahd ist ein ca. 1/3 Altgrasstreifen zu belassen und es sind Schnitthöhen zwischen 8 bis 10 cm zu beachten, um Kleinstlebewesen zu schützen.
Artfallendes Mähgut ist am darauffolgenden Tag abzutransportieren und ordnungsgemäß zu verwerten.
Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung ist nicht gestattet.
Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.
Die Maßnahmen der Grünordnung inklusive Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Entstehen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans qualitativ hochwertig umzusetzen.

10.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot

Entwicklungsmaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30% und der Gräseranteil 70%.

Pflegemaßnahmen:
Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge:
- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

10.2 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese

Entwicklungsmaßnahmen:
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m².

Pflegemaßnahmen:
In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen:
- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August,
- dritter Schnitt Ende September.

Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
- erster Schnitt im Juni,
- zweiter Schnitt in September.

10.3 Dachbegrünung

Die Dächer im SO-Einzelhandel sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Die Fläche ist mit einer standortgerechten, gebietseinheimischen Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25 BauGB).
Die Dachbegrünung kann mit aufgeständerten PV-Anlagen kombiniert werden; die Begrünungspflicht bleibt uneingeschränkt bestehen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig: technische Anlagen, Lichtkuppeln, Dachfenster, nicht brennbare Abstandsstreifen, Attika.

10.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Einzelbäume:
Auf den dargestellten Standorten sind Bäume der Artenlisten 11.1 bzw. 11.2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Standort kann durch Verschieben von bis zu 3,00 m vom Planeintrag angepasst werden.
Die durch die Pflanzbindung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Bauh-/ Strauchpflanzung:
Beabsichtigt ist die Anlage einer mesophilen Hecke mit einzelnen Überhältern: Die Pflanzung hat im Verhältnis von 80 % Sträuchern und 20 % Bäume zu erfolgen.
- Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und ein Reihenabstand von 1,0 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 11.3) zu geschehen.
- Auf die Fläche verteilt sind Bäume der Artenliste 11.2 zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.
- Die nicht bepflanzten Bereiche und Räume zwischen den Gehölzen sind zu mähen. Die Gehölze sind in ihrer Entwicklung zu fördern.
- Mahd je nach Bedarf.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

11 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen standortheimischen Pflanzmaterials des Vorkommensgebiets „*6.1 Alpenvorland*" zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

11.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm:
- *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
- *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn,
- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle,
- *Betula pendula* Sand-Birke,
- *Fraxinus excelsior* Gemeine Esche,
- *Quercus robur* Stiel-Eiche,
- *Tilia cordata* Winter-Linde

und andere standortheimische Arten.

11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm:
- *Acer campestre* Feld-Ahorn,
- *Carpinus betulus* Hainbuche,
- *Malus sylvestris* Holz-Apfel,
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche,
- *Pyrus pyraster* Holz-Birne,
- *Salix alba* Silber-Weide,
- *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche,
- *Sorbus aria* Mehlbeere

und andere standortheimische Arten.

11.3 Sträucher
Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm:
- *Berberis vulgaris* Berberitze,
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel,
- *Corylus avellana* Haselnuss,
- *Crataegus monogyna* Weißdorn,
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen,
- *Ligustrum vulgare* Liguster,
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche,
- *Rhamnus catharticus* Kreuzdorn,
- Rosa canina Hundsrose,
- *Rosa majalis* Zimtrose,
- *Salix aurita* Öhrchen-Weide,
- *Salix purpurea* Purpur-Weide,
- *Salix triandra* Mandelblättrige Weide,
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

und andere standortheimische Arten.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßermittlung nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

- MI – Mischgebiet (s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)
- SO – Sonstiges Sondergebiet SO - Einzelhandel (s. Ziffer 1.2 der Festsetzungen durch Text)
- Fläche für den Gemeinbedarf (s. Ziffer 1.3 der Festsetzungen durch Text)
  - Schule
  - Feuerwehr
  - Gemeindehaus
- Öffentliche Grünfläche (s. Ziffer 1.4 der Festsetzungen durch Text)
  - Spielplatz
  - Sportanlage / Bolzplatz Stockbahn, Tennis
  - Parkanlage

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
- II – max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baugrenze für öffentliche Parkflächen, Stellplätze, Werbepylone.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Überregionale Straßenverkehrsfläche B 299
- Sichtdreieck
  Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreien), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden.
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche Einzelhandelszufahrt
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Straße
- Öffentlicher, multifunktionaler Randstreifen zum Parken, Ausweichen etc.
- Öffentlicher Geh-/ Radweg
- Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegleitgrün (s. Ziffer 10.1 der Festsetzungen durch Text)
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsfläche
- Privater, öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich (Freisitz) für Café mit Außenbestuhlung etc.
- St – Kfz-Stellplätze
- Ein-/ Ausfahrt (s. Ziffer 4.2.1 der Festsetzungen durch Text)
- Garageneinfahrt
- Zugang

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Energiezentrale
- Trafo-Station
- Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung
  Ausführung als naturnahe Versickerungsmulde, schematische Darstellung; Festlegung der Lage und Ausführung auf Ebene der Entwässerungsplanung.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Blühwiese (s. Ziffer 10.2 der Festsetzungen durch Text)
- Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche (s. Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text)
- Vorhandene Gehölze, zu erhalten (s. Ziffer 10.4 der Festsetzungen durch Text)
- Einzelbaum – Pflanzgebot (s. Ziffer 10.4 der Festsetzungen durch Text)
- Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung – Pflanzgebot (s. Ziffer 10.4 der Festsetzungen durch Text)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung nach Art der baulichen Nutzung
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.3.2 der Festsetzungen durch Text)

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ) | Grundfläche (GR)
3. Geschossflächenzahl (GFZ) | Geschossfläche (GF)
4. Dachform (DF) und Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

- Fahrtrichtungspfeile
- 4.00 m – Bemaßung in Meter – Beispiel

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bauverbotszone zur Bundesstraße B 299 (0-20 m vom Fahrbahnrand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)
- D – Baudenkmal mit Aktennummer (Nachrichtliche Übernahme: Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz; BayernAtlas)
- Bodendenkmal mit Aktennummer (Nachrichtliche Übernahme: Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz; Lage gemäß BayernAtlas)
- Bushaltestelle
- 462,69 – Höhenangabe in m über NHN (Ermittlung aus DGM1 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, KomPlan)
- 529 – Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN (Ableitung aus DGM1 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, KomPlan)
- Hauptgebäude mit Hausnummer/ Nebengebäude – Bestand
- 538 – Flurnummer
- Flurstücksgrenze

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Bodenkirchen zur Verfügung gestellt.

2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Bauflächen zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen. In diesem Fall wird dringend empfohlen den Freiflächengestaltungsplan im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Landshut abzustimmen.

3 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Bei Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

4 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist bei Bäumen von mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zu wahren.

5 GEHÖLZPFLANZUNGEN

Bei Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung etwaiger angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sichergestellt ist und nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist rechtzeitig durchzuführen.

6 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

7 BAUVERBOTSZONE

Werbende oder sonstige Schilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).
Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Aussagen zum Immissionsschutz werden in den Entwurfsunterlagen getroffen.

9 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) – auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Abendstunden – rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes eine weitestgehende Reduzierung der Vorgang einzuhalten ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen **und** zu begrünen oder zu bepflanzen.
Diese Bereiche sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen oder Staudenbeete anzulegen und gegebenenfalls mit Gehölzen entsprechend der Artenlisten unter Ziffer B) 11 zu überstellen.
Schotterflächen, die mit Vliesen, Gewebe, Folien und dergleichen unterlegt sind, sind generell nicht zulässig!
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN

Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und P