

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei GE GRZ = 0,8 GFZ = 2,0

Zahl der Vollgeschosse: Max. II

## 3. BAUWEISE

Baukörper mit einem Verhältnis Länge zu Breite von mind. 1 : 1,5.  
Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.

## 4. GEBÄUDE

### Hauptgebäude

Dachform:	Satteldach und Pultdach 12°- 30° max. Dachbreite Satteldächer: 30 m max. Dachbreite Pultdächer ohne Dachüberstände und ohne Vordächer: 25 m
Wandhöhe:	Maximale Wandhöhe 10,00 m ab geplantelem Gelände bzw. ab geplantelem Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Firsthöhe:	Als Höchstgrenze gelten 13,00 m ab geplantelem Gelände bzw. ab geplantelem Straßenniveau
Dachdeckung:	naturrote Ziegeldeckungen oder erdfarbene bzw. wenig reflektierende Profilblechdeckungen  Photovoltaikmodule und Gründächer sind zugelassen
Außenwand:	Holzbekleidungen, natur - oder erdfarben lasiert / Putzflächen, wenig reflektierende Profilblechfassaden
Anbauten:	untergeordnete Anbauten sind zulässig und in Form und Material den Hauptbauten anzupassen.
Sockel:	geputzt oder Sichtbetonsockel

## 5. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Oberflächenversiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Stellplätze:	Stellplätze für PKW sind mit wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenfuge, Schotterrasen, Kies) zu befestigen.
Zufahrten/ Lade-Bereiche:	Asphaltbeläge (Schwarzdecken) oder Betonpflasterbeläge
betriebsinterne Wege:	Schotterwege oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge
Einfassungen:	Granit-Einzeiler, Hochborde nur bei Entwässerungskanten

## 6. EINFRIEDUNGEN

Angrenzend an die privaten und öffentlichen Grünflächen ist ZWINGEND eine blickdichte Zaunanlage mit einer Wandhöhe von 2,20 m zu errichten. Anstelle der Wand kann auch ein Gebäude errichtet werden. Farben: naturbelassene, matte Farben von Holz - Varianz beige bis hellgraugrau, grün-grau

Durchsichtige, graue Maschendrahtzäune (Industriezäune) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind zu hinterpflanzen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm ist einzuhalten, Sockel sind unzulässig.

## 7. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nicht größer als mit 4 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche je Betrieb zulässig. Werbeeinrichtungen sind an den Gebäuden mit Geschäften, Betriebsgebäuden oder am Ort der betrieblichen Leistungsstelle zulässig, wenn sie nicht verunstalten.

Bei Lichtreklameanlagen sind grelle Farben, Farbmischungen, Wechselsicht und drehbare Lichtquellen unzulässig. Nicht gestattet sind Reklame-, Werbeflächen oder -schriften aller Art auf Gebäudedachflächen.

Für Werbeeinrichtungen an Gebäudfronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

## 8. FASSADENGESTALTUNG

Verboten sind stark spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen. Alle Glasflächen der neuen Gebäude sind mit einem zeitgemäßen Schutz gegen Scheibenanflug von Vögeln jeder Art anzubringen. (Greifvogelsilhouetten und sog. UV-"birdpens" sind kein zeitgemäßer Schutz) Es ist unzulässig Fensterflächen an den äußeren Grenzen zum Wiesenbrütergebiet zu errichten.

## 9. KÜNSTLICHE AUßENBELEUCHTUNG

In Anlehnung an Art. 15 BayImSchG & Art. 11a BayNatschG, zum Schutz der Insektenfauna, keine künstliche Außenbeleuchtung nur:

- im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppentufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer
- in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäume und Sträuchern
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden
- Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin
- mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung
- mit Richtcharakteristik, sogenannte " Full-Cut-Off"-Lampen verwenden

Es ist unzulässig eine Beleuchtung an den äußeren Grenzen zum Wiesenbrütergebiet durchzuführen.

## 10. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zum Nachbargrundstück mind. 1,0 m Grenzabstand einzuhalten. Geländeangleichungen sind als Böschungen vorzunehmen. Entstehende Böschungen sind so flach als möglich, mit einer max. Neigung l:h = 1:3, anzulegen.

An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch sind auch hier die o.g. maßgebenden Grenzwerte einzuhalten.

## 11. OBERFLÄCHENWASSER

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf jeder Gewerbezelle in einem eigenem dezentralen Rückhaltesystem im Grünstreifen zu sammeln und gedrosselt in die Feuchtwiesen, Röhrbach und den Bruckbach einzuleiten.

## 12. OBERBODEN

Der Oberboden ist vor der baulichen Maßnahme abzutragen und darf nicht wieder verwendet werden, sondern muss weg gefahren werden.

## 13. GRÜNORDNUNG AUSSENBEREICH

Der private und öffentliche Grünstreifen am äußeren Rand des GE wird als Schutzstreifen zum Wiesenbrüteregebiet definiert.

Zulässig in diesem Grünstreifen sind:

- Ein maximal 1 m hoher Extensivgrünland- oder Brachestreifen
- Pflegemaßnahmen ab 1. August: Mahd, Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Pflanzenschutz
- Ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken

Unzulässig in diesem Grünstreifen sind:

- Bodenauffüllung
- Gehölzbewuchs, ggf. vorhandener Gehölzbewuchs ist zu roden
- Betreten in der Vogelbrutzeit (1. April bis 31. Juli)
- Nutzung als Lagerplatz, Garten, Aufenthaltsbereich

## 14. GRÜNORDNUNG INNENBEREICH

### A. Parkplätze

Je 5 Stellplätze ist ein Baum der folgenden Liste zu pflanzen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Vogelbeere
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme

### B. Grundstücksgrenzen und Zäune

Mindestens 2 m breiter Grünstreifen mit einer Baum- und Strauchpflanzung oder alternativ beranktem Zaun und Wiesenstreifen:

Zulässig sind folgende Arten:

Bäume II. Ordnung und Sträucher:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Wildrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Schneeball

Rankpflanzen für Zaungitter (auch in Mischung):

Clematis vitalba	gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Parthenocissus spec.	Wilder Wein

Unzulässige Gehölze und Sorten:

Alle Nadelbaumarten (Tannen, Fichten, Kiefern, Wacholder, Scheinzypressen, Thuja, etc.)  
Buntlaubige Gehölze (rotlaubige, panaschierte etc. Blätter)  
Formgehölze (Hänge- oder Trauerform, Krüppelwuchs, Drehwuchs etc.)

### C. Freiflächen

Freiflächen sind als Wiesen oder Säume zu gestalten.

Einsaart mit autochthonem Saatgut mit mindestens 30 % Wildkräutern.

Pflege: maximal 3 Schnitte / Jahr, Mähgut muss abtransportiert werden. Keine Düngung.  
Schotterflächen und Bodendeckerpflanzungen sind unzulässig.

### D. Pflanzqualität

Solitärbäume für Parkplätze und Eingangsbereiche:

Hochstamm, 3 x v., StU 16-18

Bäume für Heckenpflanzungen:

Heister od. Solitär, 3 x v., 150-200

Sträucher für Heckenpflanzungen:

Strauch od. Heister, 2 x v., 125-150

### E. Pflegemaßnahmen

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Hecken- und Gehölzrückschnitt nur im Februar zulässig.

## 15. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Zu jedem Bauvorhaben, auch im Freistellungsverfahren, ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:250 vorzulegen und mit dem Landratsamt abzustimmen. Der Freiflächengestaltungsplan muss Angaben zum Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, einen Stellplatznachweis, die Gestaltung der Pkw - Parkfläche, einschließlich der Großbaumüberstellung, sowie Lage, Größe und Pflanzauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

## 16. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH

Das Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist die Optimierung des Lebensraumes und der Habitatstrukturen für Wiesenbrüter. Die festgesetzten Pflegemaßnahmen können auch kurzfristig durch die UNB geändert werden, wenn dies für den Bruterfolg nachgewiesener Arten erforderlich ist.

Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mulchen sind unzulässig.

Maßnahmen zum Absenken des Grundwasserstandes sind unzulässig.

Aktivitäten des Bibers sind zu dulden. Dadurch notwendige Änderungen der Pflegemaßnahmen sind mit der UNB abzustimmen.

Eine extensive Beweidung (z.B. mit Wasserbüffeln) ist zulässig, wenn das Pflegekonzept für das Wiesenbrütergebiet insgesamt geändert wird. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen (z.B. Beweidungsintensität, Zeitpunkt) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte mit den Angaben zu den durchgeführten Pflegemaßnahmen und dabei aufgetretener Probleme sind der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand - Optimierung des Lebensraumes und der Habitatstrukturen für Wiesenbrüter - erreicht ist. Mit Erreichen des Zielzustandes gem. Wiesenbrütergutachten ist die Förderung der extensiven Bewirtschaftung durch Vertragsnaturschutzvereinbarungen möglich. Der Zielzustand ergibt sich aus der Strukturvielfalt und ist nicht an das Vorkommen bestimmter Arten gebunden.

Das Monitoring der Wiesenbrüter erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. das Landesamt für Umwelt.

Für die in Privateigentum verbleibenden Ausgleichsflächen ist die Kompensationsfläche rechtlich durch Grundbucheintrag (dingliche Sicherung mit Reallast) zu sichern. Der Entwurf der Notarurkunde ist vor Inkrafttreten des Deckblattes der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen. Die Verpflichtungen zu Pflege und Kosten müssen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die Kompensationsfläche wird seitens der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des LfU gemeldet (spätestens mit Bekanntmachung).