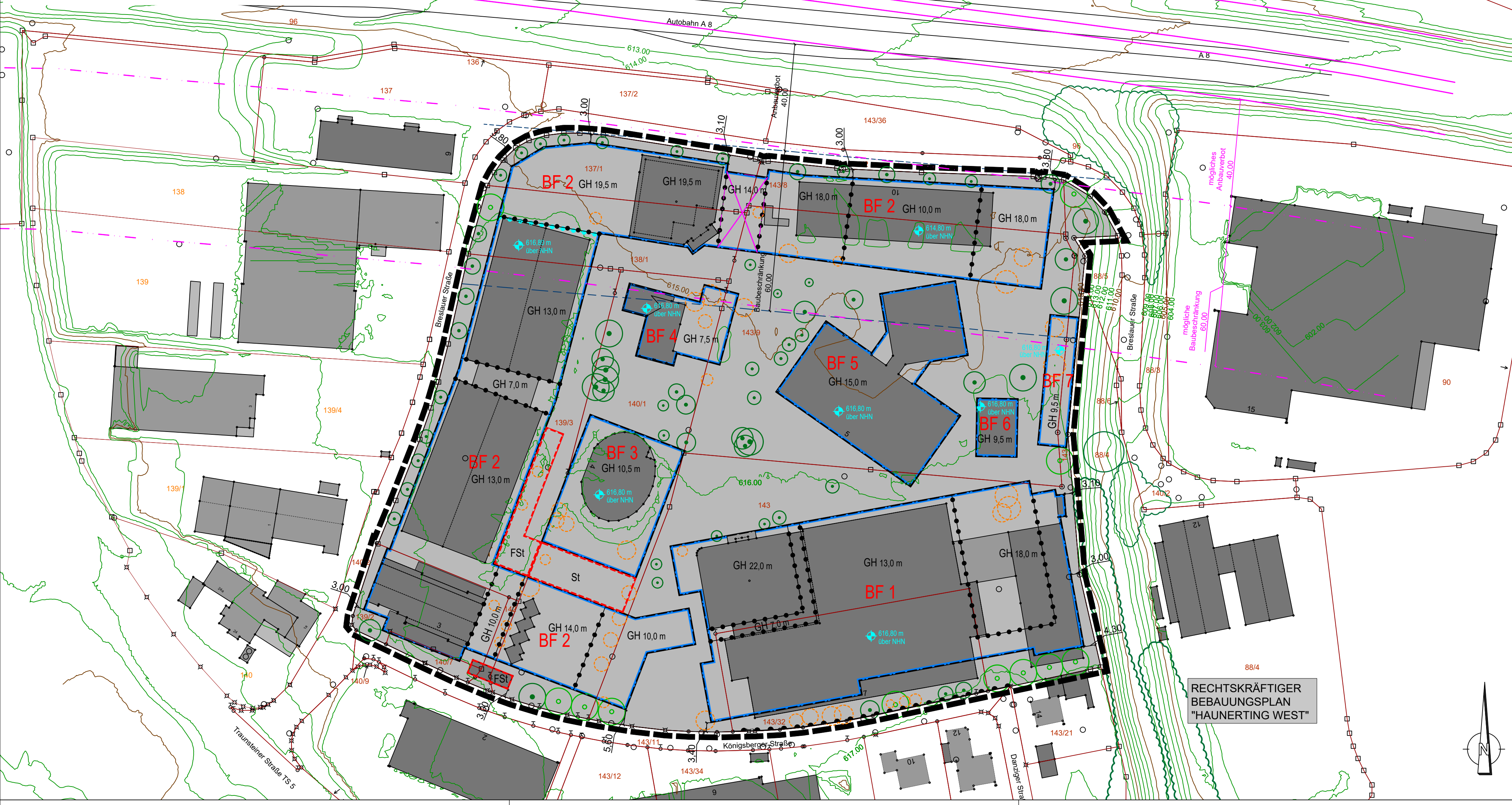


I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße"



Präambel

Die Gemeinde Siegsdorf im Landkreis Traunstein erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - der Planzeichenverordnung (PlanZV) - in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Königsberger Straße" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil _____ mit Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen.

Begründung und Anlagen zur Satzung

Die Begründung vom _____ wird dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" beigelegt.

Anlagen:
Anlage 1: Bericht S-0325: Baumuntersuchung Fledermäuse und Brutvögel Siegsdorf vom 03.07.2025, Mag. Dr. rer. nat. Thomas Rettenmoser, Bayerische Gmain
Anlage 2: Untersuchung zum Kfz-Verkehr vom 10.06.2025, Planungsgesellschaft StadtLand-Verkehr GmbH, München
Anlage 3: UVP-Vorprüfung des Einzelfalles entspr. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGBzum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Königsberger Straße" vom 13.05.2025
Anlage 4: Schalltechnischen Untersuchung Nr. 6685/B/1/k vom 25.09.2025, Steger & Partner GmbH, Karlsruhe

Siegsdorf, den _____
Thomas Kamm, 1. Bürgermeister

ALLE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET ZWISCHEN DER AUTOBAHN UND DER KÖNIGSBERGER STRASSE" MIT ALLEN ÄNDERUNGEN WERDEN AUSSCHLIESSLICH FÜR DEN GELTUNGBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET KÖNIGSBERGER STRASSE" DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO; zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO; ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; unzulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1. GH in m max. zulässige Gebäudehöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt

2.2. St, FSt, PKW-Stellplätze, Fahradabstellanlagen als Gebäude, Planeintrag in Meter über Normalhöhen Null (NNH)

3.0 BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1. Baugrenze

3.2. Umgrenzung von Flächen für:

3.2.1. St PKW-Stellplätze

3.2.2. FSt Fahradabstellanlagen als Gebäude

3.2.3. BF 1 - BF 7 Baufenster 1 bis Baufenster 7 gem. Planeintrag

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkarte maßgebend)

4.2. Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenbezugspunkte innerhalb der Baufenster

4.3. Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche festgesetzte Gebäudehöhen innerhalb der Baufenster bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt (sh. Punkt II.2.2)

4.4. Zufahren in diesem Bereich sind ab der Nutzungsaufnahme des Neubaus innerhalb des Baufensters BF 1 nicht mehr zulässig.

4.5. In dem Bereich des Baufensters sind nur bauliche Anlagen (für eine Überbauung der innerbetrieblichen Verkehrsfläche in dem definierten Bereich) ab einer leichten Höhe von mindestens 4,0 m ausgehend von der durch Planzeichen II. 2.2 festgesetzten Höhe zulässig.

5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

5.1. zu erhaltende Einzelbäume

5.2. zu pflanzende Einzelbäume

5.2.1. Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach der Pflanzliste Punkt IV 3.1, eine lagemaße Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1. Flurstücksgrenze

6.2. Flurstücksnummer

6.3. Bestandsgebäude

6.4. Höhenlinien Bestandsgelände (Quelle dgm GeodatenOnline 11/2023)

6.5. Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 8 - außerhalb des Geltungsbereiches

6.6. Anbauverbotszone bis 40 m ab Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 8 (§ 9 FStRG)

6.7. Baubeschränkungszone 40 bis 100 m ab Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 8 (§ 9 FStRG)

7.0 HINWEISE

7.1. Bemaßung

7.2. geplante Rodung Laubbäume (Einzelbäume)

7.3. bestehende Gehölze - außerhalb Geltungsbereich

7.4. geplanter Autobahnausbau mit möglicher Anbauverbots- und Baubeschränkungszone

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

1.1.1. GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,8

1.1.2. GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 2,0

1.1.3. GH max. zulässige Gebäudehöhe (GH) für bauliche Anlagen in Metern gem. Planeintrag

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist die Firsthöhe bzw. der oberste Abschluss der Wand am obersten Punkt der baulichen Anlage maßgebend. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt je Baufenster (sh. Punkt II.2.2) maßgebend.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie: Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auch aufgeständert zulässig, wenn die Anlagen eine max. Höhe von 1,0 m gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten und mind. 1,0 m von Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind.

Alleine Technikaufbauten: Allgemeine Technikaufbauten (z.B. Technikböden und technische Anlagen) sind im Baufenster 1 (BF 1) auf max. 30 % und in den Baufenstern 2 - 7 (BF 2 - BF 7) auf max. 10 % der jeweiligen Dachfläche zulässig, wenn die Aufbauten eine max. Höhe von 2,0 m gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe (GH) ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt je Baufenster (sh. Punkt II.2.2) maßgebend.

Kaminanlagen: Die Höhe von Kaminen ist uneingeschränkt zulässig. Die Höhe und Position richtet sich nach technischer Erfordernis.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO): Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen gem. Festsetzung II.3.1 Baugrenzen) sind ausnahmsweise zulässig:

• befestigte Wege,
• Lagerflächen,
• Zufahrten zu den Gebäuden und zu den Stellplätzen,
• Fahrradabstellanlagen, soweit sie nicht Gebäude sind,
• Fahnenmasten,
• Werbetafeln,
• Einfriedungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Gliederung des Baugebietes nach dem zulässigen Emissionsverhalten der Betriebe: Kontingentierung der Geräuschemissionen

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gebietsübergreifend gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{eq} nicht überschreiten:

tagsüber: L_{eq}max = 55 dB(A)

nachts: L_{eq}max = 40 dB(A)

Es gelten darüber hinaus folgende Zusatzkontingente:

Immissionsort	Richtung	Zusatzkontingent L _{eq} tagsüber und nachts [in dB(A)]
Breslauer Straße 1a	Südwest	6
Daburgerstraße 16	Südost	1
Daburgerstraße 18	Südost	0
Danziger Straße 14	Süd	7
Hauertinger Straße 22	Südost	3
Hauertinger Straße 30	Ost	4
Königsberger Straße 10	Süd	6
Königsberger Straße 12	Süd	7
Seelauer Straße 1	Südwest	5
Seelauer Straße 2	Südwest	4
Thaunstraße 10	West	3
Traunfeldstraße 18	Ost	3

Als emittierende Flächen gelten die gesamten vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{eq} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{eq} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{eq} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsberechnung nach der Formel $\Delta L = 10 \log_{10} \left(\frac{1}{4 \pi r^2} \right) + \frac{1}{s} \cdot \Delta L_{\text{ref}}$ mit $s=1$ m und $s=\Delta$ Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{eq} zuzüglich der richtungshängigen Zusatzkontingente L_{eq} aus ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{eq} der einzelnen Betriebe ist für die in der Tabelle der Zusatzkontingente genannten Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm für Fassaden, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der zulässige Immissionskontingente L_{eq} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsberechnung nach der Formel $\Delta L = 10 \log_{10} \left(\frac{1}{4 \pi r^2} \right) + \frac{1}{s} \cdot \Delta L_{\text{ref}}$ mit $s=1$ m und $s=\Delta$ Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1. b TA Lärm eingehalten werden.

1.3.2. Baulicher Schallschutz Im Planungsbereich sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BayBO

2.1. Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind für die Baufenster BF 1 - BF 6 einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Abweichend davon findet der Art. 6 BayBO für das Baufenster BF 7 keine Anwendung. Innerhalb der Baugrenze des Baufensters BF 7 sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung des Bauwerks und der maximal festgesetzten Gebäudehöhe ergeben (Grenzbebauung zulässig).

2.2. Dachdeckung Von der Dachdeckung darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

2.3. Fassadengestaltung Von den Fassaden darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO)

3.1. PKW-Parkplätze Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GarStellV) nachzuweisen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück oder im unmittelbaren Umfeld (max. 200 m) nachzuweisen.

3.2. Einfriedungen Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m entfernt sein. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt sein. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen.

4.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.1. Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind an das bestehende oder zu erweiternde Sickersystem anzuschließen. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten privaten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen gründerisch anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / -beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV 4.0 beschriebenen Arten, zugelassen. Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reiheneinzelanzug.

Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FL) entsprechen. Die Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 16 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 4xv., STU 20 - 25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

2.1. Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches Je angefangener 500 m² Fläche des Baugrundstückes innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen (Punkt II.5.1) und zu erhaltende Einzelbäume (Punkt II.5.2.1) können angerechnet werden.

Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

2.2. Zaunsöckel

Zaunsöckel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.3. Bodenversiegelung

Der durchschnittliche Abflussbeiwert der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen und der Lagerplätze darf 0,8 nicht überschreiten. Für die Ermittlung der Versiegelungsgrade ist von folgenden Abflussbeiwerten auszugehen: versickerungsfähiger Belag (z. B. Dränpflaster), Plasterdecke oder Plattenbelag mit aufgeweiteten und mit Splitt verfüllten Sickerfugen, 0,25
Belag aus Rasengittersteinen mit Splittfüllung 0,3
Schotterrasen begrünter Belag aus Rasengittersteinen oder aus Plastersteinen mit aufgeweiteten Fugen (z. B. Rasenfugenpflaster) 0,4
Plasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plasterdecke (auch aus Verbundsteinen) mit ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten; Ausführung mit Fugenschluss 0,5
Plasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten; Ausführung mit Fugenschluss 0,75
wassergebundene Wegedecken 0,8
Plasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen 0,9
Asphalt und Beton 1,0

2.4. PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

2.5. Dach (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemstellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

2.6. Gründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nur bei Neubauten sind nur die Dachflächen der Flachdächer der einzelnen Hauptgebäude und Nebengebäude (ausgenommen reine Energieversorgungsanlagen) auf mind. 70 %, der nach Abzug der zulässigen maximalen Fläche für Dachaufbauten (siehe Festsetzung Punkt III 1.1.4) verbleibenden Dachfläche als Gründächer auf (siehe Festsetzung Punkt III 1.1.4) verbleibenden Dachfläche als Gründächer auf einer mindestens extensiven Begrünung bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit artenreicher Kräuter- und Gräservegetation auszuführen und so zu unterhalten. Die Dachbegrünung muss einen Abflussbeiwert psi von min. 0,60 einhalten.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1. Bäume I. Ordnung Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Winter-Linde

3.2. Bäume II. Ordnung Wild-Apfel, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Eberesche, Feld-Ahorn, Hartriebe, Obstbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm), Obsidbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten, Juglans regia, Walnuss als Sämling

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftstypische Baumarten wie Eddelarten oder Edelthilien, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuaussaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSGRUGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Ver- und Entsorgungslösungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) nicht behindert werden. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1. Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsberechtigt geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagenbedingten Vorgehens absehbare betroffen sind, nur außerhalb der Vogelzugzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelzugzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

8.2. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung der Planungsfläche, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Aufrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Aufrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 6 DSchG sind mündlichlich an die Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden negessamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 19151). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Innerhalb der Bauflächen befinden sich jedoch Auffüllungen. Eine Baugrundbeobachtung wird empfohlen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastenlagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE

Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in die Dachlandschaft beachtet werden.

8.0 ANBAUVERBOTSZONE A 8