

## Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)  
**Gewerbegebiet**  
 (§ 8 BauNVO)

GE

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

**Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

**Geschoßflächenzahl (GFZ)**

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse  
 als Höchstgrenze

0,8

2,4

III

TH<sub>max</sub> 12,5 m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**Baugrenze**

Anbauverbotszone  
 (Art. 24 (1), BayStrWG)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**

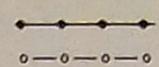
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für  
 die Abfallentsorgung und Abwasser-  
 beseitigung sowie für Ablagerungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**Elektrizität**



6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch  
 unterirdisch



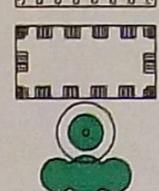
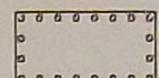
7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

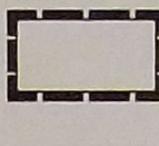
Bäume

Sträucher



8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone

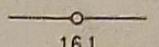
Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Trauf-/Firsthöhe in Meter
Dachneigung	

Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Geplante bauliche Anlagen



161



265



Höhenlinien  
 Sichtweiten

## Pflanzliste

### a) Bäume

Acher campestris	Feldahorn	H. 3 x v. 12-14
Acher platanoides	Spitzahorn	H. 3 x v. 12-14
Acher pseudoplatanus	Bergahorn	H. 3 x v. 12-14
Betula pendula	Birke	H. 3 x v. 12-14
Carpinus Betulus	Hainbuche	H. 3 x v. 12-14
Fraxinus excelsior	Esche	H. 3 x v. 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H. 3 x v. 12-14
Quercus robur	Stieleiche	H. 3 x v. 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H. 3 x v. 12-14
Tilia cordata	Winterlinde	H. 3 x v. 12-14
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	H. 3 x v. 12-14

### b) Sträucher

Acher campestris	Feldahorn	He. 2 x v. 150-175
Carpinus betulus	Hainbuche	He. 2 x v.m.B. 150-175
Cornus sanguinea	Hartriegel	Str. 2 x v. 60-100
Corylus avellana	Hasel	Str. 2 x v. 60-100
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str. 2 x v. 60-100
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2 x v. 60-100
Salix caprea	Salweide	Str. 2 x v. 60-100
Viburnum opulus	Schneeball	Str. 2 x v. 60-100

## Hinweise

Die Planunterlagen und die Höhendarstellung im Bebauungsplan können nicht Richtlinie für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bebauung an Ort und Stelle zu ermitteln.

# Textliche Festsetzungen

## 1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hingegen sind nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## 2. Gestaltungs- und Ausführungshinweise

- Dachneigung siehe Nutzungsschablone.
- Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden
- Einfriedungen (Art. 98(1) BayBO)  
Gesamthöhe, max. 2,50 m, ohne Sockel.  
Zaunart, Stahlgitler- oder Maschendrahtzaun.
- Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu beachten. Alle Grundstücke sind gegen Rückstau zu sichern. Oberflächenwässer aus Grundstücken dürfen nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden.
- Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstücks-eigentümers.  
Konstruktiv erforderliche Maßnahmen der Verkehrserschließung, z.B. Böschungen, Stützmauern, Betonrückensitzen usw., sind in den Grundstücken der Anlieger zu dulden.  
Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

## 3. Grünordnung

Die Grundstücksgestaltung der jeweiligen Bauwerber ist im Rahmen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes und Begrünungsplanes zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Eingrünung hat bis spätestens einem Jahr nach Beginn der gewerblichen Nutzung des Grundstückes zu erfolgen.

### 3.1 Pflanzgebot für Bäume – heimische Laubbäume und für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

20% der Grundstücksfläche sind als Grün- bzw. nicht versiegelte Fläche zu erhalten. Dabei ist der bepflanzte Flächenanteil 10 % der Grundstücksfläche; er ist flächendeckend mit Strauchwerk und je 50 m<sup>2</sup> ein Baum, gem. Pflanzliste, zu pflanzen und zu pflegen. Die anderen 10 % der Grundstücksfläche sollen als Rohbodenstandorte einem natürlichen Bewuchs überlassen und lediglich extensiv gepflegt werden.

## 4. Flächen für Versorgungseinrichtungen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Die Verlegung von Erdkabeln, soweit diese innerhalb der Grundstücke etwa 1,00 m parallel zur Straße liegen und der Versorgung des Gewerbegebietes dienen, ist zu gestatten.

## 5. Grundstückseinfahrten

Die Grundstückseinfahrten müssen so gestaltet werden, daß sich der Verkehr nicht auf die öffentliche Straße zurückstauen kann. Es ist ein Stauraum von mindestens 20 m vorzusehen.