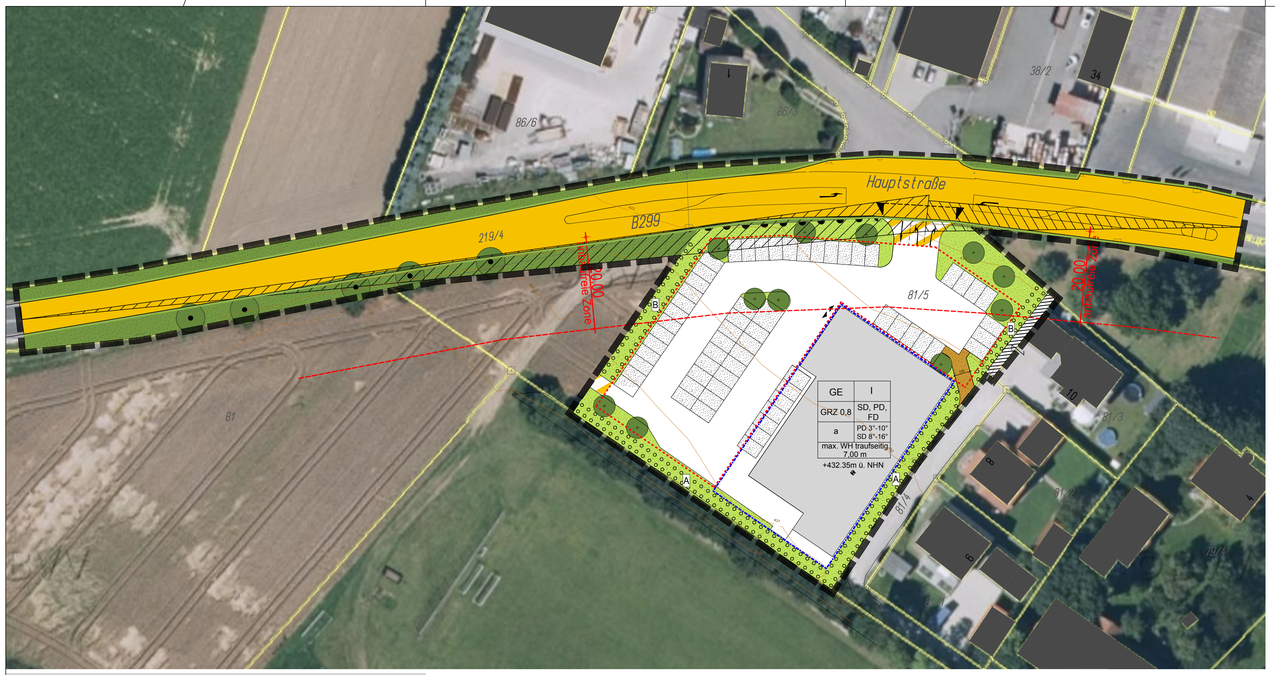


## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

**1. Art der baulichen Nutzung**

(GE) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,8

**3. Bauweise, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO
Gebäude mit einer Länge >50 m sind zulässig

Baugrenzen

Baugrenze für Flächen für Stellplätze und Fahrspuren

**4. Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung | max. Anzahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Dachform |
| Bauweise | Dachneigung |
| max. zulässige Wandhöhe | |

**5. Verkehrsflächen**

öffentliche Verkehrsflächen

private Verkehrsflächen

öffentlicher Geh- und Radweg; Breite 3,30 m
in seiner Ausführung geeignet für die Überfahrung durch die Feuerwehr.

Straßenbegrenzungslinie

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck 70 m bzw. 200 m
Im Bereich der Sichtdreiecke darf eine Bepflanzung nur aus Hochstämmen mit einem Kronenansatz von mehr als 2,80 m über FOK Straße bestehen.

**6. Grünflächen**

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

private Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün und Randeingrünung

**7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzone) Pflanzung von standortheimischen Gehölzen, Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,5 m

(A) Pflanzzone A
freiwachsende Hecke, 2-reihig auf 75% der Länge
Heisteranteil 5%

(B) Pflanzzone B
freiwachsende Hecke, 3-reihig auf 75% der Länge
Heisteranteil 5%

**8. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

+432.35m ü.NHN Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
Abweichungen von diesem Höhenbezugspunkt bis zu 0,25 m sind zulässig.

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**1. Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**3. Gebäudegestaltung**

Dachform: SD Satteldach, PD Pultdach, FD Flachdach

Dachneigung: Pultdach 3°-10°
Satteldach 8° - 16°

Dachdeckung: kleinformatige Materialien in Rottönen oder mattes Blech zulässig.
Flachdächer sind als Gründach auszubilden.

Wandhöhe traufseitig: max. Wandhöhe 7,00 m traufseitig gemessen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten FOK Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**4. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.

**5. Stellplätze**

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

**6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen, insbesondere solche, die auf die Bundesstraße 299 wirken, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig.
Fassadenwerbeanlagen sind nur unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.
Es sind maximal 1 Werbepylon und 4 Werbefahnen mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und 1 Einfahrtsstehle mit max. 3,00 m Höhe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Beleuchtung auf dem Gelände darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B299 nicht beeinträchtigen. Die Verkehrsteilnehmer auf der B299 dürfen durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Gewerbegebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

**7. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m über dem bestehenden Gelände zulässig.
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).
Im Bereich der Pflanzzonen sind keine Stützmauern zulässig.

**8. Grünordnung**

8.1 Umsetzung, Pflanzqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Betriebsaufnahme fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben;
Es bedeuten:
H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B. / m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 9 Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft).

Pflanzung in Gruppen zu mind. (3) 5 - 7 Stk einer Art; Reihenabstand ca. 1m, Abstand in der Reihe ca. 1,5 m, Reihen diagonal versetzt, Heister einzeln eingestreut

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 16-18 cm (Baumgruben mind. 150x150x80 cm)
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200 cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm

Bäume:

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Gewöhnlicher Pfaffenhut |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix prupurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig.

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Schemabaukörper geplant

bestehende Flurstücksgrenze

34 Flurstücksnummer

369 Höhenschichtlinien Höhe über NHN

Linksabbiegespur geplant

ST Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag

Anbaufreie Zone von 20,00 m zum bituminösen Fahrbahnrand

## HINWEISE DURCH TEXT

**1. Archäologie**

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Bodeneingriffe jeder Art sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der zuständigen Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

**2. Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer Versickerung zuzuführen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

**3. Grenzabstände**

Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gem. AGBGB wird verwiesen.

**4. Landwirtschaft**

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emission durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern zu dulden.

**5. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

**6. Straßenbeleuchtung**

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der LED-Leuchten vorgesehen werden.

**7. Streusalz, ätzende Streustoffe**

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

**8. Mineraldünger und Pestizide**

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

**9. Metalldächer**

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

**10. Altlasten**

Altlasten sind auf dem Areal nicht zu erwarten. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das zuständige Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

**11. Hang und Schichtwasser**

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

**12. Vogelschlag**

Es wird die Verwendung von speziellem Isolierglas wie z.B. "Ornilux" für großflächige Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag empfohlen.

**14. Resourcenschonung**

Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden. Es wird die Schonung von wertvollen Primärresourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativen Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden.

**15. Immissionsschutz**

Der Schalltechnische Bericht der GeoPlan GmbH vom 21.11.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**16. Umsetzugn der grünordnerischen Maßnahmen**

Für die privaten Grün- und Ausgleichsflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen. Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauabschnittes bzw. Bauantrages.
Es sind insbesondere darzustellen:
Art und Umfang der Bepflanzung, die Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung, Lage und Belagsmaterial geplanter befestigter Freiflächen, Lage und Höhe evtl. Zäune.

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

**17. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen**

Die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelten Kompensationsflächen von 2.265,30 m² werden auf dem gemeindeilichen Ökokonto Flur Nr.: 2023; Gemarkung Neuhausen b. Landshut erbracht.

**18. Immissionsschutz**

Die dem schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Weihmichl zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

**19. Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens werden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. In Hanglagen
oder bei Böden, deren Ausgangssubstrate durch ihre Korngrößenzusammensetzung besonders erosionsanfällig sind (wie Löse oder andere schluffige Deckschichten), soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

**20. Abfallbehältnisse**

Es sollen, der Nutzung entsprechend, ausreichend Abfallbehältnisse aufgestellt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2017 hat in der Zeit vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 13.12.2017 hat in der Zeit vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Weihmichl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom..... als Satzung beschlossen.

Weihmichl, den.....

.....
Satzl, 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt:

Weihmichl, den.....

.....
Satzl, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Weihmichl, den.....

.....
Satzl, 1. Bürgermeister

**Die mit roter Schriftfarbe hervorgehobenen Textstellen markieren - nur zur Kenntlichmachung für die öffentliche Auslegung - die wesentlichen Korrekturen und Ergänzungen zur Planversion der frühzeitigen Beteiligung.**

# GEMEINDE WEIHMICHL

LKR. LANDSHUT

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## "GEWERBEGEBIET WEST"

ENTWURF

M 1:500

PLANVERFASSER:

HIW
HORNBERGER, ILLNER, WENY
Gesellschaft von Architekten mbH
LANDSHUTER STRASSE 23
94315 STRAUBING
TEL: 09421/963640-0
FAX: 09421/963640-24

dipl.-ing. gerald seitz
landschaftsarchitekt
TEL.: 09420/8004-50, FAX: 8004-51
D.I.M. BRANDNER GR. 1, 94327 BOGEN
info@seitz-bogen.de • www.seitz-bogen.de

| DATUM: | BEARB.: |
|---|---|
| 22.05.2018 | av |

H/B = 594 / 1135 (0.67m²)

Allplan 2016