

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

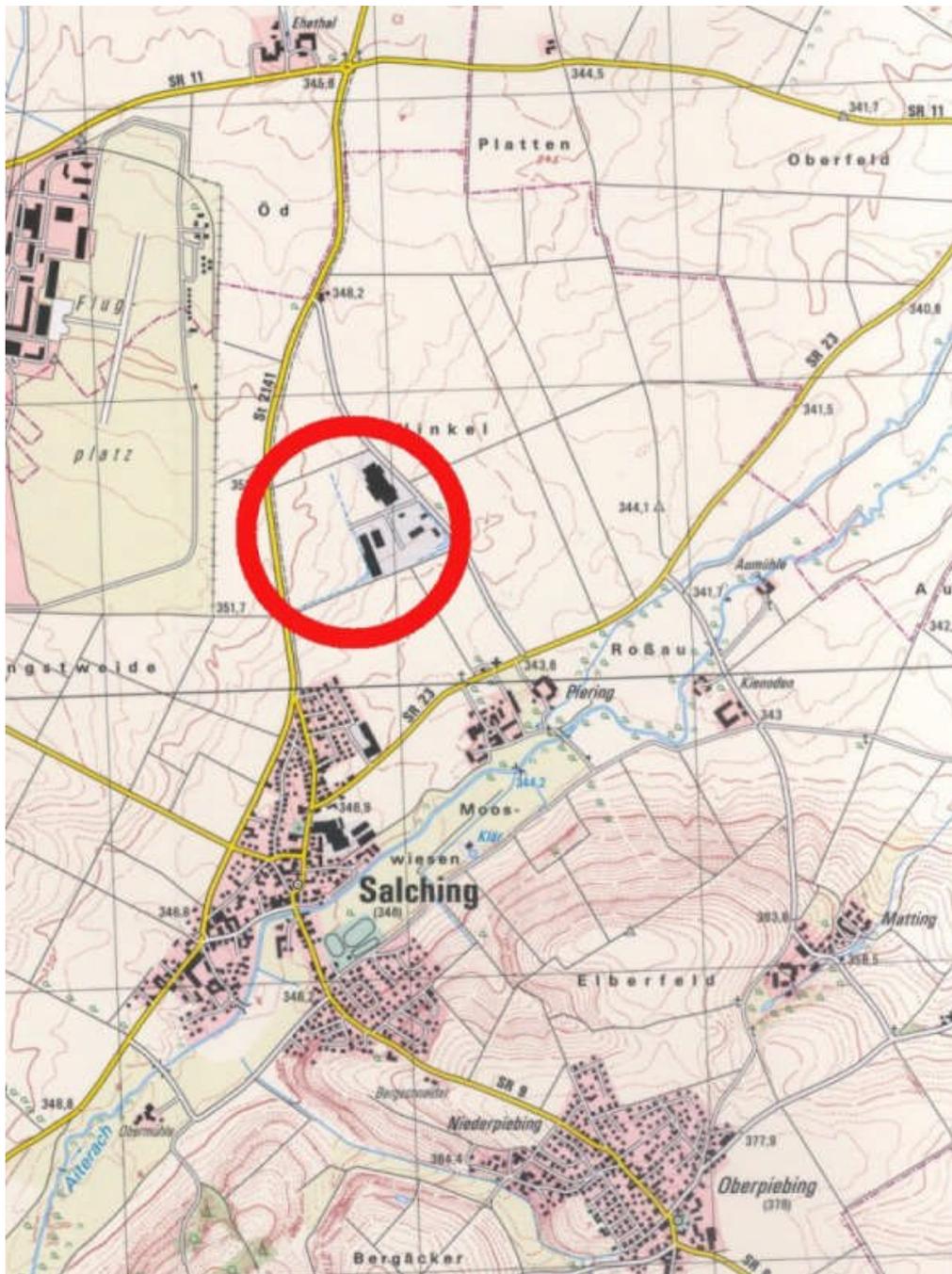
„Industriegebiet-Strassäcker“

ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	SALCHING SALCHING STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Planfassung vom Bekannt gemacht am	25.02.1993 25.10.1993
Deckblatt Nr. 1 vom Bekannt gemacht am	29.12.2003 21.05.2004

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Übersichtsplan**
- 2. Textliche Festsetzungen**
- 3. Planliche Festsetzungen**
- 4. Bebauungsplan**

1. Übersichtsplan



2. Textliche Festsetzungen

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

Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen als Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt, wobei die Ausnahmen des Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind (d.h. Wohnungen sind unzulässig).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Ausnutzung der Grundstücke

GRZ = 0,7; BMZ = 6,0; TH_{max} = 16,0 m

2.2 Maximale Traufhöhen

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind im Plan festgesetzt. Im Ausnahmefall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist für einzelne turmartige Gebäude oder Gebäudeteile wie Kamine etc. bis zu einer GRZ von 0,05 (5 % der Grundstücksfläche) eine Höhe von max. 25,00 m zulässig.

Die max. Traufhöhen der Gebäude sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Bei einer festgesetzten Traufhöhe von 16 m ist bei Flachdächern im Ausnahmefall ein Überschreiten der maximalen Traufhöhe um 4 m gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn das oberste Geschoss so weit zurückversetzt ist, dass der Winkel zwischen der Horizontalen und der Verbindungslinie der beiden Traufkanten höchstens 45⁰ beträgt.

Somit ist z.B. bei der Errichtung von Gebäuden, die überwiegend als Hochregallager dienen, dieser Ausnahmefall (§ 31 Abs. 1 BauGB) mit einer Traufhöhe von 20 m zulässig.

Bei der Errichtung von Kaminen gilt im Einzelfall eine zulässige Höhe von max. 25 m. (Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

Die Höhen der Erdgeschossfußbodenoberkanten sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen, bezogen auf NN für OK Straße und EFOK anzugeben.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 Abs. 1, 3 BayBO)

3.1 Fassaden

Die Fassade muss durch Vorsprünge, Versätze, Glasbänder, Rankgerüste o.ä. vertikal gegliedert werden. Die Abstände der Gliederungselemente sind auf die Gebäudehöhen abzustimmen und zwar so, dass der Gliederungsabstand max. die Hälfte der Höhe beträgt.

3.2 Dächer

Zulässig ist Satteldach mit einer Dachneigung von 18° – 22° bei einer Gebäudehöhe bis 12 m. Bei einer Gebäudehöhe von mehr als 12,0 m ist nur Flachdach zulässig.

Bei Satteldächern sind die Firste mittig zum Baukörper anzulegen; die Dachneigung muss auf beiden Dachhälften im gleichen Winkel zur Horizontalen liegen.

Bei den Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.

3.3 Materialien

An den Fassaden und Dächern sind sich spiegelnde und grelle Materialien unzulässig.

3.4 Werbeanlagen

Die Fläche der freistehenden Werbeanlagen ist bis auf $3,50 \text{ m}^2$ begrenzt. Bei allen Werbeanlagen sind spiegelnde und grelle Farben, sowie sich drehende Anlagen und Leuchtreklamen mit Wechsellicht unzulässig.

4. Lärmschutz

Für die Lärmschutzberechnung – siehe Punkt 3.2 der Begründung – ist die gesamte Bebauungsfläche in 6 Teilflächen (von F_1 bis F_6) aufgeteilt worden (siehe Plan).

Für diese Teilgebiete ist der flächenbezogene Schalleistungspegel nachts reduziert festgesetzt worden.

Es gelten folgende flächenbezogene Schalleistungspegel für eventuelle Nachtproduktionen als maximal zulässig:

Teilfläche F_1	max. 60 dB/m^2 – TG – A	nördlicher Teil
Teilfläche F_2	max. 50 dB/m^2 – TG – A	südlicher Teil
Teilfläche F_3	max. 60 dB/m^2 – TG – B	
Teilfläche F_4	max. 60 dB/m^2 – TG – C	
Teilfläche F_5	max. 55 dB/m^2 – TG – D	
Teilfläche F_6	max. 55 dB/m^2 – TG – E	

5. Sonstige Emissionen

Die mit Staubpartikeln oder schädlichen Gasen angereicherte Luft darf von den Produktionsstätten nicht ungereinigt ins Freie geleitet werden.

Es sind die Technischen Regeln für gefährliche Arbeitsstoffe, TRgA 900“, sowie die „Technischen Anleitungen zur Reinhaltung von Luft, TA-Luft“ in der jeweils neuesten Fassung einzuhalten.

6. Einfriedungen

6.1 Abstände, Tore

Die Einfriedungen sind jeweils auf die Innenseite der Randeingrünung zu setzen.

Die einzelnen Grundstücke dürfen die Zufahrten und Tore nur an der Seite der Erschließungsstraße errichten. Andere Zufahrtsmöglichkeiten und Tore, insbesondere zur Staatsstraße und den nördlichen bzw. südlichen Feldwegen sind ausgeschlossen. Zur Staatsstraße hin ist ein fester Zaun ohne Tür oder Tor zu errichten.

6.2 Gestaltung

Die Gestaltung der Einfriedungen: Zaunhöhe max. 3,00 m. Vorzugsweise sind Baum- und Strauchpflanzungen bzw. freiwachsende Hecken zu verwenden. Zulässig sind auch Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts. Bei diesen Zäunen ist die Außenseite mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Siehe Grünordnungsfestsetzungen). Ein Zaunsockel ist unzulässig.

7. Lagerflächen und Stellplätze

7.1 Belag

Die Lagerflächen dürfen nicht versiegelt werden.

Dort, wo eine Befestigung notwendig ist, ist diese mit wasser- und luftdurchlässigem Pflasterbelag herzustellen; ausgenommen die Bereiche in denen in größeren Mengen grundwassergefährdende Flüssigkeiten gelagert oder transportiert werden.

Öffentliche oder private Stellplätze dürfen nicht als Fläche versiegelt werden, ausgenommen die Bereiche, in denen grundwassergefährdende Stoffe in den Boden gelangen können. Sie sind mit Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen, mit Rasengittersteinen oder als Schotterrasen zu befestigen.

7.2 Grünordnerische Einbindung der Stellplätze

Park- und Stellplätze sind in Gruppen mit max. je 14 Plätzen anzulegen, sowie mit min. 2,0 m breiten, hochwüchsigen Strauchpflanzungen voneinander zu trennen und von den öffentlichen Flächen abzuschirmen. Für je 3 Pkw-Stellplätze oder je 1 Bus- bzw. Lkw-Stellplatz ist mindestens ein standortgerechter Großbaum 1.Ordnung der Wahlliste unter 12.8.2 im unmittelbaren Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

8. Leitungen

Jegliche Versorgungsleitungen sind mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Baumstandorten zu verlegen, um die straßenbegleitende Baumbepflanzung vor Schädigungen ihres Wurzelwerks zu bewahren.

9. Zufahrten

Die Zufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen des Park- und Grünstreifens dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von insgesamt 10 m nicht überschreiten.

Liegen zwei oder mehr Einfahrten nebeneinander, so sind diese im Bereich der Straße durch einen mindestens 1,50 m breiten und mindestens 2 m² großen, zu bepflanzenden Grünstreifen zu trennen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden.
Kellergeschosse von Gebäuden dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

11. Sichtflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine s.g. Überhol-Sichtfläche festgesetzt, die von jeglicher Behinderung oder Beeinträchtigung freizuhalten ist.

Diese Fläche ist nach RAS-L-1 für die Gewährleistung der s.g. Überholsicht auf der Staatsstraße (hier: ST 2141), bei der angenommenen 90 km/h-Geschwindigkeit, ermittelt worden.

Innerhalb des Industriegebietes gilt eine Verkehrsregelung „rechts vor links“. Die mit sogenannten Sichtdreiecken, nach EAE 85, ausgewiesenen Flächen (siehe Plan) müssen von jeglichen Sichtbeeinträchtigungen (Höhe über 0,8 m bis 2,50 m) frei bleiben.

Bei der Ausfahrt auf den Pieringer Stadtweg wird ein „Stop-Schild“ aufgestellt.

12. Grünordnung und Naturschutz

12.1 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Er besteht aus den Teilen:

- | | | |
|----|---------------------------------|----------|
| 1) | Bestandskarte – vom 17.12.1992 | M 1:5000 |
| 2) | Festsetzungen durch Planzeichen | M 1:1000 |
| 3) | Festsetzungen durch Text | |
| 4) | 8 Regelschnitte | M 1:100 |
| 5) | 5 Pflanzschemata | |
| 6) | Lagepläne Ausgleichsflächen | M 1:5000 |
| 7) | Begründung | |

Die Teile 2 – 7 sind in die Fassung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

12.2 Einbindung in die freie Landschaft

Entlang der Grenzen des Baugebietes und der Grundstücksgrenzen sind Hecken aus baum- und strauchartigen Gehölzen, gemäß den Schnitten unter Punkt 13 zu pflanzen. An den, durch Planzeichen definierten Stellen sind Unterbrechungen als Durchblicke zu belassen.

12.3 Oberflächenwasser

Der Wasserabfluss von Dachflächen und von befestigten Oberflächen soll durch technische oder vegetationstechnische Maßnahmen sowie die Auswahl geeigneter wasserdurchlässiger Materialien möglichst gering gehalten werden. (z.B. Verdunstung-/Schönungsteiche, naturnahes Rückhaltebecken, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Sammlung des Niederschlagwassers in Zisternen und Verwendung zur Bewässerung der Freiflächen o.ä.).

Das nicht über Verdunstung und flächige Versickerung zu beseitigende Wasser soll möglichst flächig den Sickergräben und Straßengräben zugeführt werden. Derjenige Teil des oberirdischen Wasserabflusses, der durch die vorgenannten Methoden nicht zu beseitigen ist, muss gesammelt den Sickergräben oder Teichen zugeführt werden, soweit nicht Gründe des Gewässerschutzes entgegenstehen.

12.4 Sickergräben und Pflegewege

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Sickergräben sind im Zuge der Erschließung herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Sie sind so zu entwerfen, dass sie eine Versickerung des Wassers ermöglichen. Als Notüberlauf sind innerhalb der Sickergräben Sickerschächte in den Kiesuntergrund vorzusehen, die im Falle eines angefüllten Grabens das Wasser ohne Bodenpassage dem Grundwasser zuleiten.

Die Sickergräben sind, gemäß den jeweiligen Schnitten (Punkt 13), auf der gesamten Länge auf der, dem begleitenden Weg oder der Straße abgewandten Seite, mit einer Gehölzreihe an der Böschungskrone zu bepflanzen.

12.5 Sickerteiche

Die Sickerteiche dienen dem Sammeln und kontrollierten Versickern von Wasser. Sie sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, die geeignet sind gröbere Verschmutzungen und Nährstoffe zurückzuhalten.

Die Teiche sind mit einem Notüberlauf in den kommunalen Kanal zu versehen, der ein unkontrolliertes Überlaufen verhindert.

12.6 Private Grünflächen

12.6.1 Bepflanzung der Grundstücke

Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen (Maßnahmen nach Ziffer 12.2 sind darauf anzurechnen.) Je 2000 m² Fläche ist zusätzlich 1 Hochstamm zu pflanzen.

Die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen auf Stellplätzen wird davon nicht berührt ((P. 7.2.).

12.6.2 Pflanzzeitpunkt

Die vorgeschriebene Bepflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

12.6.3 Bepflanzung der Grundstücksgrenzen

Die Grundstücksgrenzen entlang der inneren Erschließungsstraßen sind auf 30 % ihrer Länge auf einer Breite von 4,00 m mit einer 3-reihigen Gehölzhecke zu bepflanzen; Arten und Qualitäten gemäß 12.8., Pflanzschema IV oder V. Unter Beibehaltung der Fläche ist auch eine andere adäquate Anordnung dieser Pflanzung entlang der Grundstücksgrenze möglich.

12.6.4 Weitere Parzellierung

Bei einer weiteren Parzellierung der durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen sind die entstehenden Grundstücksgrenzen beidseitig auf 70 % ihrer Länge mit einer zweireihigen Gehölzhecke (auf einer 2,50 m breiten privaten Grünfläche) gemäß Pflanzschema V zu bepflanzen, Ziffer 12.8. gilt entsprechend. Diese Bepflanzung ist auf Ziffer 12.6.1 anrechenbar.

12.7 Bepflanzung öffentlicher Grünflächen

12.7.1 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzung der Bäume und Sträucher auf den öffentlichen Grünflächen muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Erschließungsstraßen bzw. der Entwässerungs- und Versickerungsanlagen folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

12.7.2 Bäume in Sichtflächen

Bäume in festgesetzten Sichtflächen müssen mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m gepflanzt werden.

12.8 Allgemeine Bestimmungen für die Bepflanzung

12.8.1 Nicht zu verwendende Pflanzen

Für alle privaten Anpflanzungen entlang von Parzellengrenzen sowie alle öffentlichen Grünflächen gilt:

Buntlaubige Formen, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Koniferen (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten) dürfen nicht verwendet werden.

12.8.2 Zu verwendende Gehölzarten

Für die in diesem Plan festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind die Gehölzarten ausschließlich aus der folgenden Auflistung auszuwählen:

12.8.2.1 Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

12.8.2.2 Weitere Bäume:

Sorbus aucuparia	Eberesche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer campestre	Feldahorn
Apfel	
Birne	
Sowie weitere Obstbäume	

12.8.2.3 Sträucher:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Hecke-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

12.8.3 Gütebestimmungen/Mindestpflanzgrößen:

Alle zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Sie müssen aus heimischen Saatgut stammen.

Einzelbäume:

Hochstamm 3 xv., Stu 16-18

Bäume in geschlossenen Pflanzungen:

Heister, 2 xv., 200-250

Pflanzung in Gruppen zu 5-8, Abstand 1 x 1,5 m

Sträucher:

Str. 2 xv., 60-100

Pflanzung in Gruppen zu 6-10, Abstand: 1 x 1,5 m

12.8.4 Pflanzschemata

Alle festgesetzten Pflanzungen sind gemäß dem jeweiligen Pflanzschema in diesem Plan auszuführen. (Zuordnung siehe Punkt 13)

12.9 Unbebaute und gewerblich nicht genutzte Grundstücke:

Sie sind entweder landwirtschaftlich zu nutzen oder mit einer Saatgutmischung für magere Wirtschaftswiesen einzusäen, nicht zu düngen und nur einmal im Jahr zu mähen.

12.10 Freiflächengestaltungsplan

Für jede Parzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:200) unter Berücksichtigung dieses Grünordnungsplanes zu erstellen. Aus diesem Plan müssen mindestens Art, Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Stellplätze und Einfriedungen, sowie die Bepflanzungsmaßnahmen ersichtlich sein. Für alle öffentlichen Grünflächen ist ebenfalls ein Flächengestaltungsplan bei der zuständigen Stelle einzureichen. Alle Freiflächengestaltungspläne sind jeweils zum Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens zu machen.

12.11 Ausgleich und Ersatz

Das Flurstück Nr. 487, Gemarkung Salching (siehe Lageplan Ziff. 13) ist zu bepflanzen. Das dabei entstehende Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten.

Auf dem Flurstück Nr. 475, Gemarkung Oberpiebing, ist ein Waldrand zu dem bestehenden Wald auf Flurstück Nr. 474 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind auf einer Breite von 10-25 m Bäume und Sträucher so zu pflanzen, dass eine Höhenstufung (niedere Sträucher, hohe Sträucher, Kleinbäume, Großbäume) von Westen nach Osten entsteht. Ein 2-5 m breiter Streifen westlich angrenzend an die Gehölze ist nicht zu bepflanzen und nicht mehr zu mähen (Krautsaum).

Insgesamt sind die genannten Maßnahmen auf mindestens 1.350 m² Fläche auszuführen.

Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m.

Gehölzarten:

Niedere Sträucher:

Cornus sanguinea 6%
Rosa canina 5%
Rosa pendulina 5%
Salix aurita 6%
Salix purpurea 6%
Viburnum opulus 6%

hohe Sträucher:

Corylus avellana 5%
Ligustrum vulgare 6%
Prunus spinosa 5%
Salix caprea 6%
Sambucus nigra 6%
Viburnum lantana 6%

Kleinbäume:

Acer campestre 2%
Carpinus betulus 4%
Prunus avium 3%

Großbäume:

Acer pseudoplatanus 2%
Fagus sylvatica 3%
Fraxinus excelsior 4%
Quercus petraea 3%
Quercus robur 5%
Tilia cordata 4%
Ulmus glabra 2%

13. Anlagen zu den schriftlichen Festsetzungen

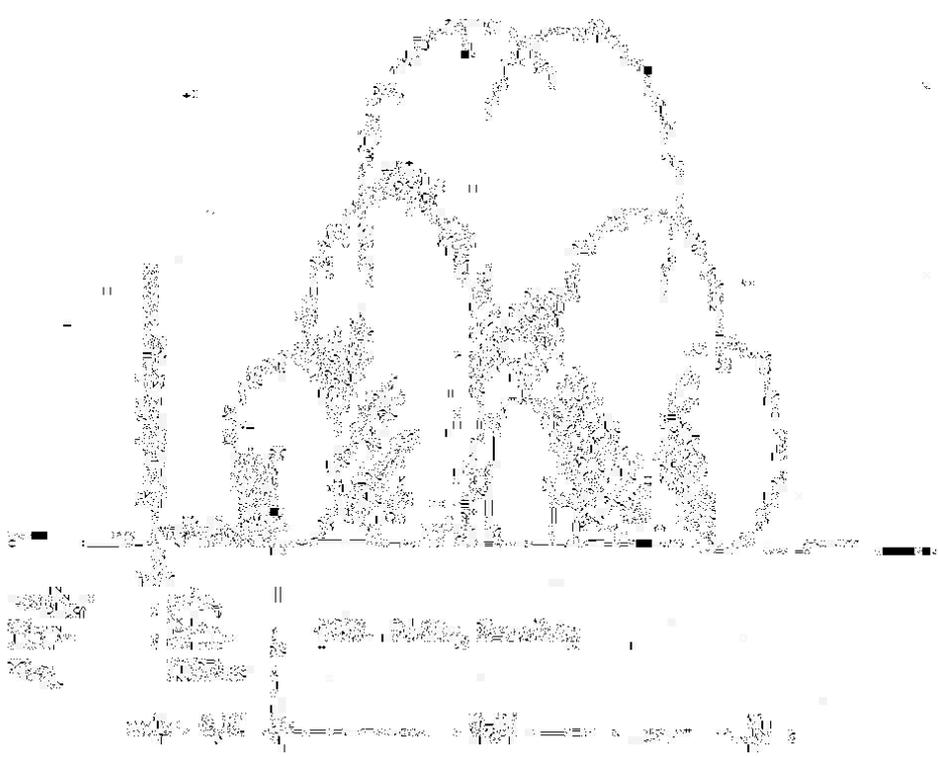
(die nachstehenden Seiten)

Schnitt A-A	Pflanzschema I
Schnitt B-B	Pflanzschema III
Schnitt C-C	Pflanzschema II
Schnitt D-D	Pflanzschema IV und V
Schnitt E-E	Pflanzschema IV
Schnitt F-F	Pflanzschema V
Schnitt G-G	Pflanzschema IV und V
Schnitt H-H	Pflanzschema I

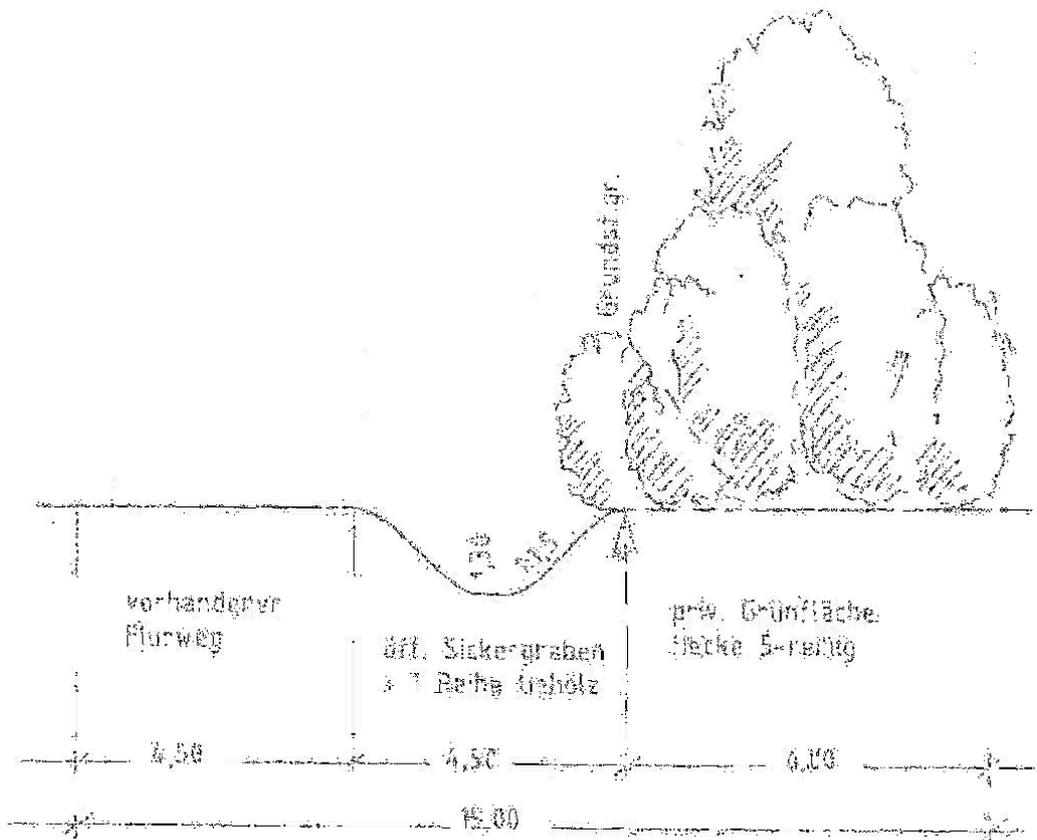
Bebauungsplan mit Darstellung der Schnitte



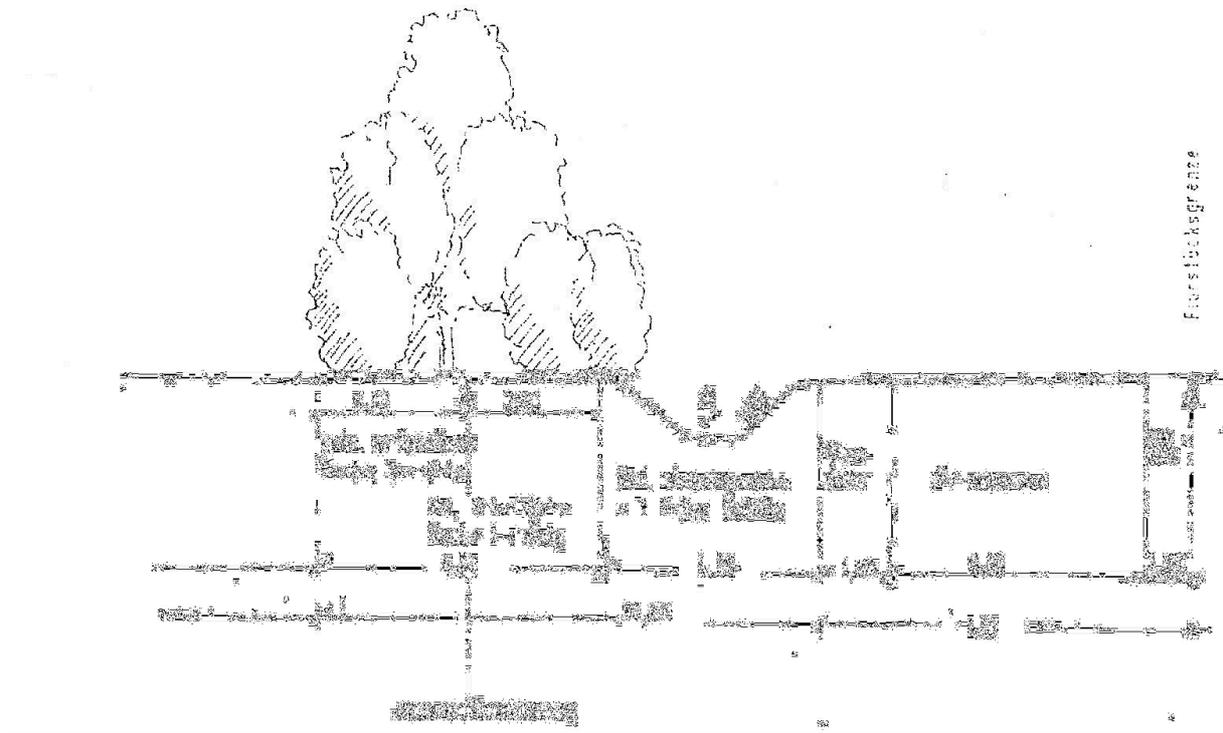
Schnitt A-A



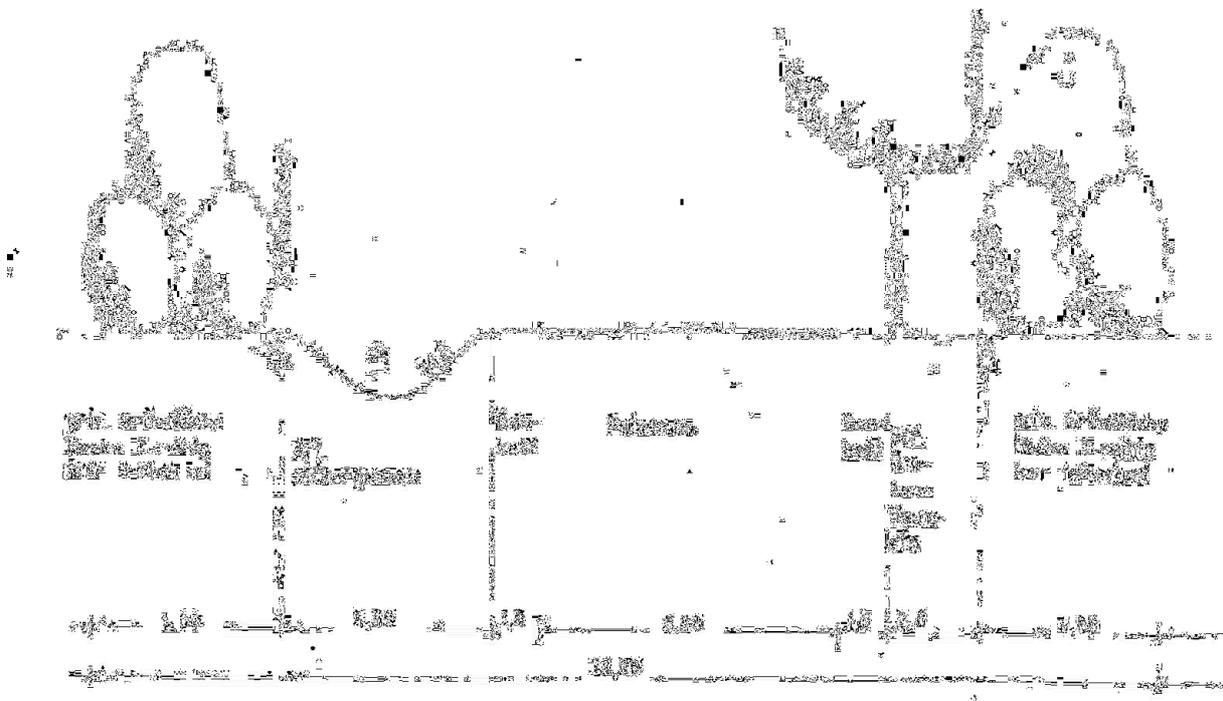
Schnitt B-B



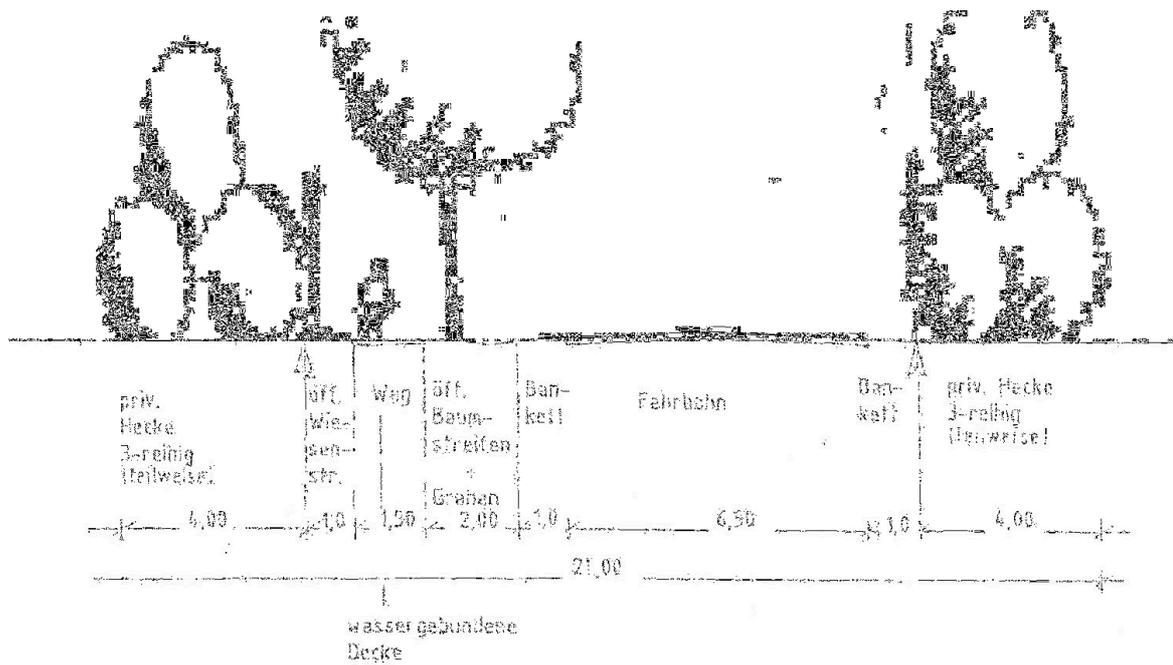
Schnitt C-C



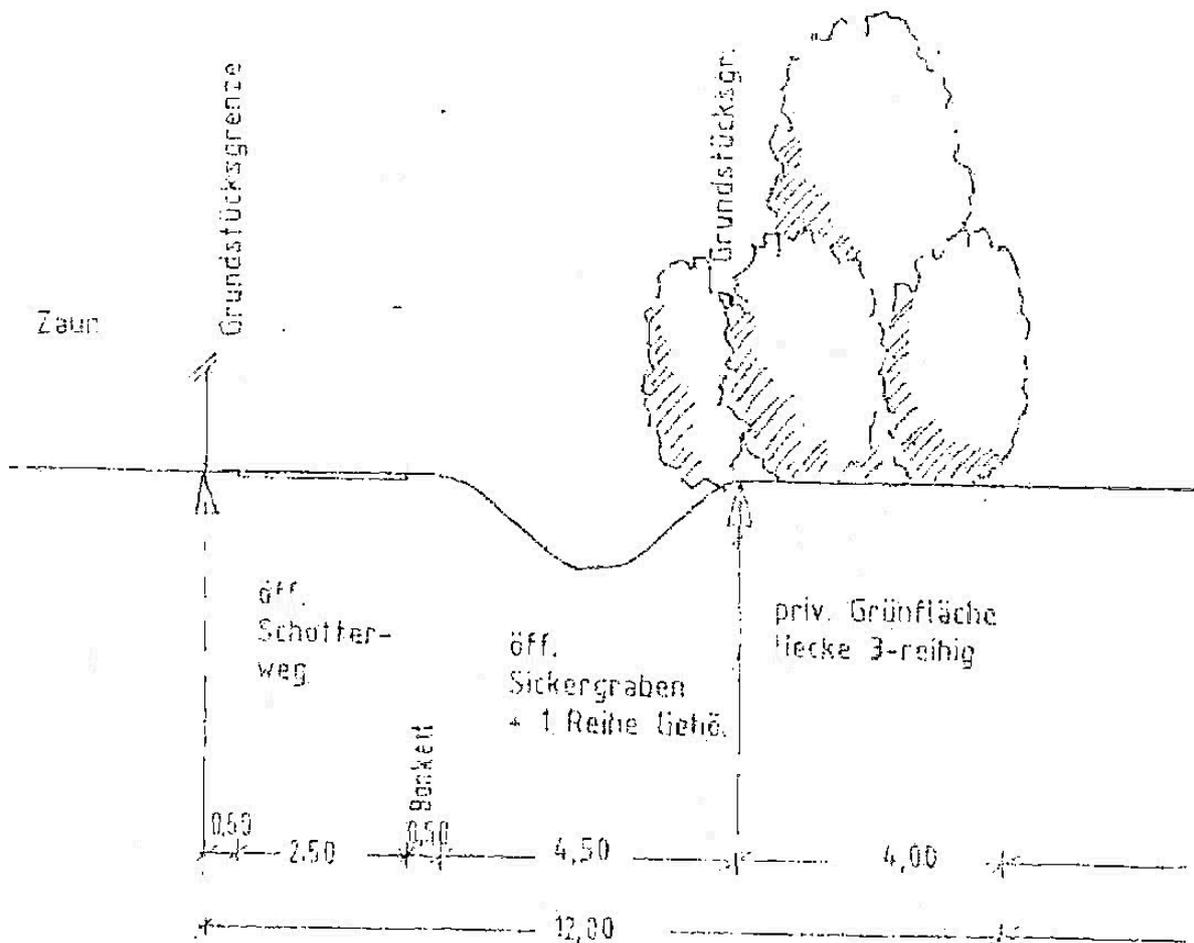
Schnitt D-D



Schnitt E-E



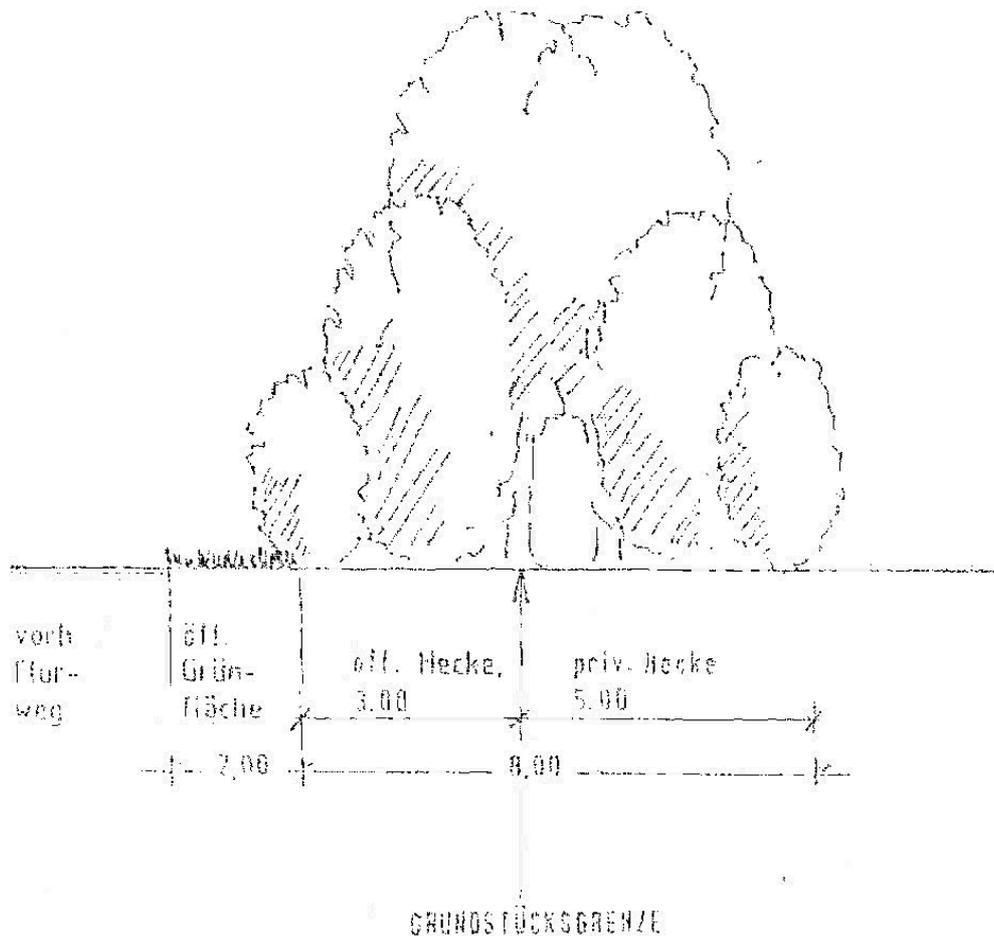
Schnitt F-F



Schnitt G-G



Schnitt H-H



Pflanzschema I
Hecke ohne Graben

SÜD/WEST

LX	LX	AC	AC	LX	LX
RC	LX	AC	AC	LX	RC
RC	RC	SO	SO	RC	RC
RC	VL	SO	SO	VL	RC
VL	AP	AP	AP	AP	VL
VL	VL	AP	AP	VL	VL
SC	SC	FE	FE	SC	SC
SC	SC	FE	FE	SC	SC
LV	SC	FE	FE	SC	LV
LV	LV	PA	PA	LV	LV
LX	LX	PA	PA	LX	LX
LX	LX	OR	QR	LX	LX
VL	VL	QR	QR	VL	VL
RC	VL	QR	QR	VL	RC
RC	CA	CA	CA	CA	RC
RC	LV	CA	CA	LV	RC
RC	LV	LV	LV	LV	RC

NORD/OST

Pflanzschema II
Hecke nord-süd-ger.
Mit Graben

NORD

LX	LX	AC	AP	SV	SV
RC	LX	AC	AP	SV	SV
RC	RC	SO	AG	SV	SP
RC	VL	SO	AG	SP	SP
VL	AP	AP	AG	SP	SP
VL	VL	AP	SO	SO	SP
SC	SC	FE	FE	CA	VB
SC	SC	FE	FE	CA	VB
LV	SC	FE	FE	CA	VB
LV	LV	PA	PA	CA	CA
LX	LX	PA	PA	SA	SA
LX	LX	QR	QR	SA	SA
VL	VL	QR	QR	SC	SC
RC	VL	QR	QR	SC	SC
RC	CA	CA	QR	SA	SC
RC	LV	CA	SA	SA	VB
RC	LV	LV	VB	VB	VB

SÜD

Pflanzschema III
Hecke ost-west-ger.
Mit Graben

WEST

SV	SV	AP	AC	LX	LX
SV	SV	AP	AC	LX	RC
SP	SV	AG	SO	RC	RC
SP	SP	AG	SO	VL	RC
SP	SP	AG	AP	AP	VL
SP	SO	SO	AP	VL	VL
VB	CA	FE	FE	SC	SC
VB	CA	UG	FE	SC	SC
VB	CA	UG	FE	SC	LV
CA	CA	PA	PA	LV	LV
SA	SA	PA	PA	LX	LX
SA	SA	QR	QR	LX	LX
SC	SC	QR	QR	VL	VL
SC	SC	TC	TC	VL	RC
SC	SA	TC	CA	CA	RC
VB	SA	SA	CA	LV	RC
VB	VB	VB	LV	LV	RC

OST

Pflanzschema IV
Hecke ohne Graben

PS	AC	LV
PS	AC	SN
PS	SO	SN
PS	SO	SN
VL	AP	VL
VL	AP	VL
SC	FE	SC
SC	FE	SC
LV	FE	RC
LV	PA	RC
LX	PA	LX
LX	QR	LX
LX	QR	VL
RC	QR	VL
RC	CA	VL
RC	CA	LV
RC	AG	LV
SN	AG	LV
SN	UG	LV
SN	UG	SA
RP	FA	SA
RP	FA	SA
SA	AC	LV
SA	AC	LV

Pflanzschema V
Hecke entlang Graben

CB	CB	CB
VL	VL	CS
VL	VL	CS
VL	CS	CS
SO	CS	CS
SO	SO	LV
PS	SO	LV
PS	LV	LV
PS	LV	LV
TC	TC	CA
CA	TC	CA
CA	CA	CA
AC	AC	SN
AC	AC	SN
AC	SN	SN
SV	SN	SN
SV	QR	SP
QR	QR	SP
PA	SP	SP
PA	SP	SP
SC	SC	RC
SC	RC	RC
RC	RC	RC
CB	CB	CB

- AC Acer campestre
- AG Alnus glutinosa
- AP Acer pseudoplatanus
- CA Corylus avellana
- CB Carpinus betulus
- CS Cornus sanguinea
- FA Fagus sylvatica
- FE Fraxinus excelsior
- LV Ligustrum vulgare
- LX Lonicera xylosteum
- PA Prunus avium
- PS Prunus spinosa
- QR Quercus robur
- RC Rosa canina
- RP Rosa pendulina
- SA Salix aurita
- SC Salix caprea
- SN Sambucus nigra
- SO Sorbus aucuparia
- SP Salix purpurea
- SV Salix viminalis
- TC Tilia cordata
- VB Viburnum opulus
- VL Viburnum lantana
- UG Ulmus glabra

3. Zeichenerklärung

A) Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

$L_{W(Nacht)}$

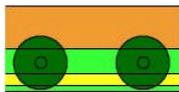
zulässige Immissionswirksame flächenbezogene
Schalleistungspegel / nachts
Angabe in dB (A) / m²

3. Baugrenze



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

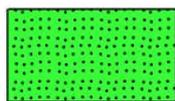


öffentliche Verkehrsfläche
Mit straßenbegleitender Baumpflanzung



nicht ausgebauter Feldweg

5. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



Bäume Anpflanzen (mit Standortfestlegung)

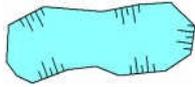


Bäume Erhaltung

7. Offener Graben



Sickergraben mit beidseitiger Böschung



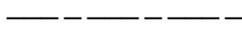
Retentionsteich

8. Geltungsbereich

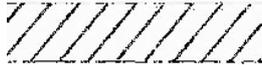


Räumlicher Geltungsbereich des Deckblattes

9. Bauverbotszonen



Absolute Bauverbotszone entlang der ST 2141



Beschränkte Bauverbotszone entlang der ST 2141

B) Planliche Hinweise



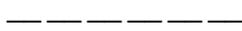
20 KV Mittelspannungserdkabel



Abwasserkanal



Wasserversorgungskanal



Grundstücksgrenze

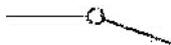


Sichtdreieck

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



Flurstücksgrenze



Grenzstein

Verschiedenes

555

Flurstücksnummer

F1

Parzellennummer

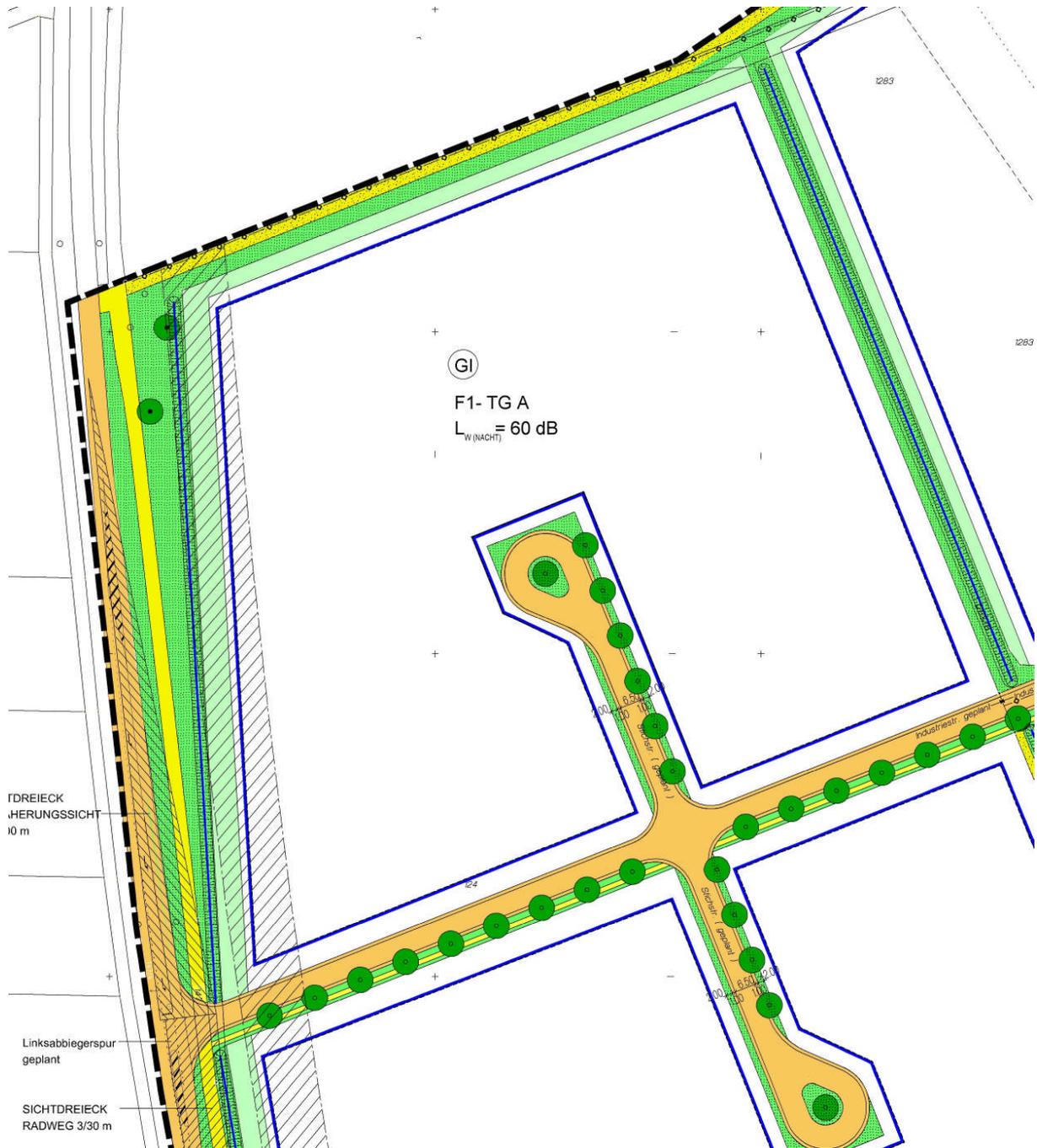
4. Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 1)



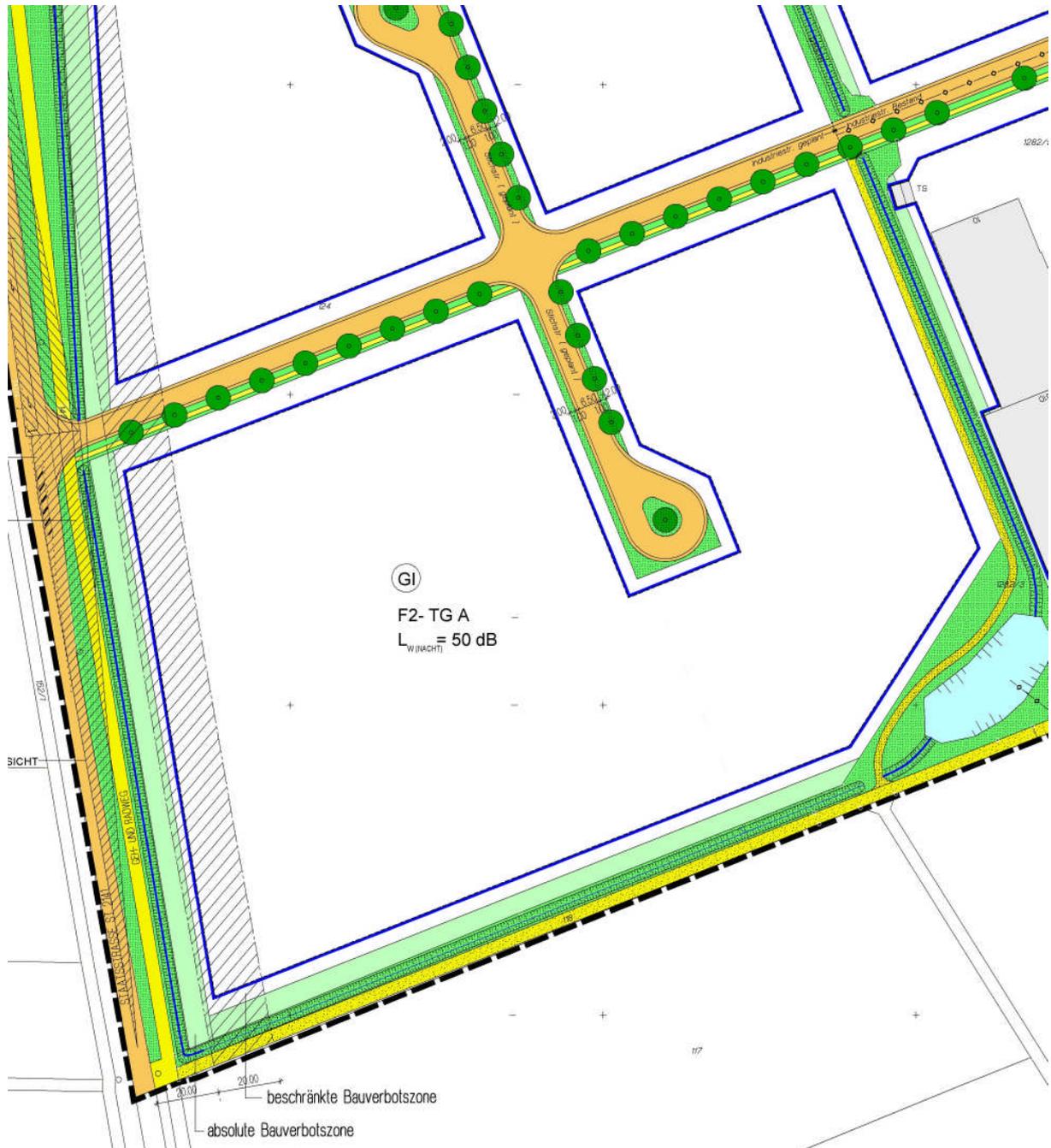
Der obige Bebauungsplan ist auf den nächsten Seiten in folgende Teilgebiete aufgeteilt:

- Teilgebiet A-Nord
- Teilgebiet B/C
- Teilgebiet A-Süd
- Teilgebiet D und E

➤ Teilgebiet A-Nord



➤ Teilgebiet A-Süd



➤ Teilgebiet D und E

