FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie Art. 6 und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 i. V. m. Nr. 5 BAUGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:
— Gewerbebetriebe aller Art,
— Geschäfts -, Büro- und Verwaltungsgebäude,
— Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
— Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter jeweils bis max. 100 m²,
— Einzelhandelsbetriebe nur als Direkt- und Werksverkauf.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
— Garagenparks,
— Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen,
— Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
— Vergnügungsstätten aller Art,
— Bordellbetriebe,
— Speditionsbetriebe und Logistikunternehmen,
— Boarding-Häuser sowie Beherbergungsbetriebe aller Art,
— Einzelhandelsbetriebe als selbstständige Anlagen.
Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP-Ziel 5.3.1. i. d. F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018 sind unzulässig.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Als Zweckbestimmung wird für zulässig erklärt:
— Feuerwehr ,
Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Übungsplatz, etc.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
GE 1 - GE 5	max. 0,8	max. 1,2
Fläche für den Gemeinbedarf	max. 0,8	max. 1,0

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe (WH)

— GE 1 - GE 4: max. 8,00 m,
— GE 5: max. 10,00 m,
— Fläche für den Gemeinbedarf: max. 8,00 m.

Definition:
Zu messen ab FFOK-Erdgeschoss/ Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der untersten Geschossebene (FFOK-EG/ FFOK-UG), orientiert sich jeweils gemäß Planzeichen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung.

Eine Höhendifferenz bis max. 1,00 m ist zulässig.

3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Die Anordnung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches können auf den privaten Grundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden. Ein einseitiger Grenzanbau ist auf einer Länge von max. 9,00 m zulässig.

4.2 Private Verkehrsflächen

4.2.1 Zufahrten

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbegrundstücken sind als Vorschlag zu werten. Ihre Lage kann, soweit es die Festsetzungen durch Planzeichen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulassen, auch verändert werden. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kr FS 35 sind nicht zulässig.

4.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) anzuordnen.

Hinweis:
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.

4.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 BayBO.

5 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

Eine Drosselgröße von 1 l/s pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens einzuhalten. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Nebenanlagen

Dachform: Flachdach (FD), Pultdach (PD), Satteldach (SD).
Dachneigung: bei PD: max. 7°, bei SD: max. 30°.
Dachdeckung: zulässig sind alle harten Deckungen sowie Gründach; Solar-/ Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig. Gründächer sind mit einer mind. 8 cm starken Substratschicht einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung auszubilden oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25 BauGB).
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig.

6.1.2 Gebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD).
Dachneigung: bei PD max. 7°, bei SD max. 30°.
Dachdeckung: zulässig sind alle harten Deckungen sowie Gründach; Solar-/ Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig. Gründächer sind mit einer mind. 8 cm starken Substratschicht einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung auszubilden oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25 BauGB).
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m. Bei Überdachungen von Eingangsbereichen und Anlieferzonen ist ein Dachüberstand bis max. 4,00 m zulässig.
Dachaufbauten: unzulässig.

6.2 Regenerative Energien

Zur Förderung regenerativer Energieerzeugung sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit einem Anteil von mind. 50 % für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen zu belegen.
Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind dabei ausschließlich auf Flachdächern (FD) zulässig, ansonsten sind diese entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zu belegen.

6.3 Einfriedungen

Art und Ausführung: Metallzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune; die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand).
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab fertigem Gelände.
Sockel: unzulässig.

6.4 Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der neuen Erschließungsstraße zu orientieren.

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 2,00 m zulässig.

Stützmauern:
Art und Ausführung: Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern/ Sichtbeton.
Höhe: max. 1,50 m ab fertigem Gelände. Weitere Geländeunterschiede sind in Form von natürlichen Böschungen vorzunehmen.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Ortsrand sind unzulässig.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig und dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten oder Werbestelen sind innerhalb der Gewerbeteilflächen bis zu einer Höhe von max. 8,00 m zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Auch der Verkehr auf der Kr FS 35 darf durch Werbeanlagen nicht negativ beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten.

Werbeanlagen sollen zudem nicht störend in den Außenbereich wirken.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.
Nach jedem vierten Stellplatz ist ein Baum der Artenlisten 10.1 oder 10.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe auch Ziffer 9.4 der Festsetzungen durch Text.

Die Zufahrtsbereiche innerhalb des öffentlichen Straßenverkehrsgrüns sind als befestigte Flächen mit Rasenfugenpflaster oder Rasengitterpflaster auszuführen.

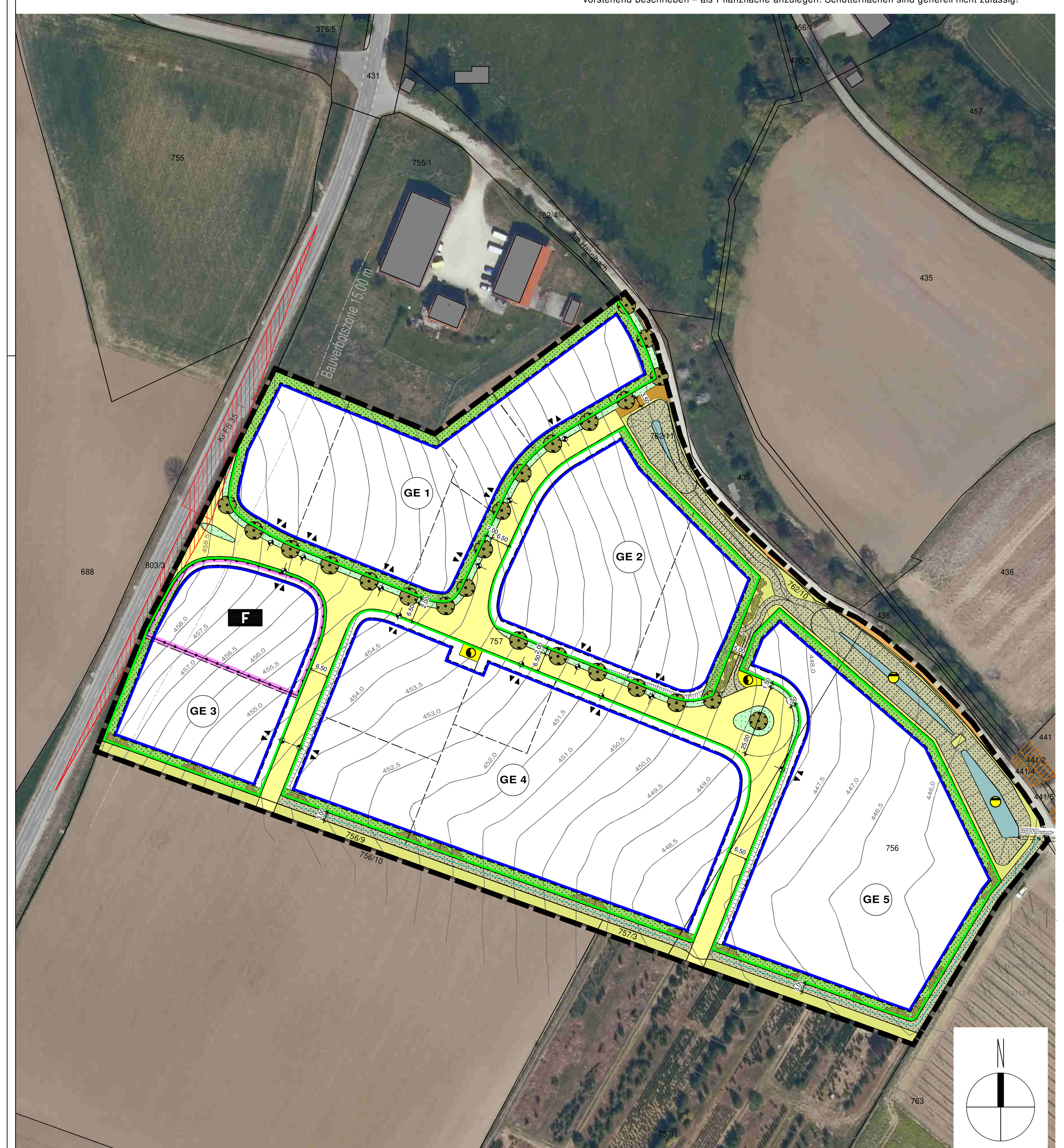
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Blühstreifen, Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten oder flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Beidseits der künftigen Parzellengrenzen ist zudem ein jeweils drei Meter breiter Streifen – wie vorstehend beschrieben – als Pflanzfläche anzulegen. Schotterflächen sind generell nicht zulässig!



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert und rechtzeitig vor der Durchführung vorgelegt werden.

Bei der Mahd ist ein ca. 1/3 Altgrasstreifen zu belassen und es sind Schnitthöhen zwischen 8 bis 10 cm zu beachten, um Kleinstlebewesen zu schützen.

Anfallendes Mähgut ist am darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung ist nicht gestattet.

Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.

Die Maßnahmen der Grünordnung inklusive Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Entstehen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans qualitativ hochwertig umzusetzen.

9.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot

Gestaltungsmaßnahmen:
— Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden . Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30% und der Gräseranteil 70%.
Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsbereiche zu den Gewerbeflächen. Siehe auch Festsetzungen durch Text Ziffer 7.

Pflegemaßnahmen:
Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schnitt Anfang Juni,
— zweiter Schnitt Anfang August.

9.2 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen, Mulden begleitenden Hochstaudenflur

Gestaltungsmaßnahmen:
— Es ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Der Wildkräuter- und Gräseranteil beträgt jeweils 50%. Ansaat im Spätsommer. Ansaatstärke 2 g/m².

Pflegemaßnahmen:
In mehrjährigem Abs tand nach Bedarf, ab September.

9.3 Öffentliche Grünfläche/ private nicht überbaubare Grundstücksfläche – Anlage von Blühstreifen

Gestaltungsmaßnahme:
Ansaat 5 g/m². Der Wildblumenanteil umfasst 100%. Für die Ansaat ist ein Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* frischer Standorte zu verwenden. Herbst- oder Frühjahrsaussaat. Flaches Aufbringen des Saatgutes und im Anschluss flächiges Anwalzen.

Pflegemaßnahmen:
Nur bei Bedarf, in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge. Schnitt im Frühjahr möglich.

9.4 Pflanzgebote

Einzelbäume:
— Auf den dargestellten Standorten sind 24 Bäume der Artenlisten 10.1 oder optional 10.2 zu pflanzen. Der Standort kann bei etwaiger Grundstücksparzellierung und Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche durch Verschieben von bis zu 3,00 m vom Planeintrag angepasst werden.
— In den jeweiligen Grundstücken sind pro 200 m² nicht überbaute Fläche zwei Bäume der Artenlisten 10.1 oder 10.2 zu pflanzen.
— Stellplätze sind mit Bäumen der Artenlisten 10.1 und/ oder 10.2 zu überstellen. Nach jedem vierten Stellplatz ist hierbei ein Baum zu pflanzen.

Die Baumscheibengröße muss je Gehölz mindestens 9 m² betragen. Die Bäume sind artgerecht zu unterhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Baum-/ Strauchbepflanzung:
Beabsichtigt ist die Anlage mesophiler Gebüsche mit einzelnen Überhältern (Überhälter nicht bei Strauchpflanzungen innerhalb privater Grünflächen!).
— Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und ein Reihenabstand von 1,0 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 10.3) zu geschehen.
— Auf die Fläche verteilt sind gemäß Plandarstellung Bäume der Artenliste 10.1 oder optional 10.2 zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

Fassadenbegrünung:
Zur Begrünung der Garagen, Carports und Nebengebäude sind Kletter- oder Schlingpflanzen gemäß der Artenliste 10.4 zu pflanzen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.
Fensterlose Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste 10.4 zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

Zaunbegrünung :
Die Einfriedungen sind an der straßenabgewandten Seite mit heimischen Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist pro laufender Meter Zaun ein Gehölz der Artenliste 10.4 zu setzen.

9.5 Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Blühstreifen zur Aufwertung von Feldlerchenlebensräumen
Zur Minimierung der Betroffenheit von Feldbrütern - insbesondere der Feldlerche - wird für die Aufwertung von deren Lebensräumen auf einer Teilfläche von 1.200 m² des Flurstückes 1536 in der Gemeinde Wang, Gemarkung Inzkofen, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze ein Blühstreifen angelegt (Tiefe 5,00 m / Länge 240 m). Die Lage entlang der genannten Flurstücksgrenze ist variabel, um die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zu gewährleisten.

Gestaltungsmaßnahme:
Die Mischung ist rein aus blühenden Arten, mit Wildarten der im Hügelland vorkommenden Segetalvegetation zusammenzustellen (gebietseigene Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 16). Hochwüchsige Kultur-Arten wie Sonnenblumen, Königskerzen und Disteln sollten nicht in der Mischung enthalten sein. Die Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Herbst- oder Frühjahrsaussaat. Flaches Aufbringen des Saatgutes und im Anschluss flächiges Anwalzen.

Mindestdauer zwei Jahre auf derselben Fläche. Bei eintretendem Funktionsverlust (zunehmende Vergrasung, unerwünschter Aufwuchs von Disteln und Quecken, vermehrte Blütenarmut) evtl. Bodenbearbeitung und Neuansaat im folgenden Frühjahr bis Ende Mai erforderlich. Auch Flächenwechsel unter Einhaltung oben stehender Vorgaben möglich. Die Aussaat ist mit reduzierter Aussaatmenge – max. 50-70% der regulären Saatgutmenge – auszuführen, damit der Bestand nicht gleich zu dicht wird. Hierzu ist eine regelmäßige Funktionskontrolle erforderlich

Der Blühstreifen muss vor der Durchführung der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans hergestellt werden und funktionsfähig sein!

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

GE — Gewerbegebiet
(s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)

F — Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr
(s. Ziffer 1.2 der Festsetzungen durch Text)

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

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(Kr FS 35)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(Erschließungsstraße)

Geh-/ Radweg

Geh-/ Radweg – Bestand

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht beeinträchtigt werden.

Ein-/ Ausfahrt
(s. Ziffer 4.2.1 der Festsetzungen durch Text)

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

Regenwasserableitung – oberirdisch
Ausführung als offenes Gerinne bzw. naturnahes Grabensystem innerhalb öffentlicher Grünflächen [schematische Darstellung; Festlegung der Lage und Ausführung auf Ebene der Entwässerungsplanung]

Regenwasserableitung
Verrohrung innerhalb öffentlicher Flächen [schematische Darstellung; Festlegung der Lage und Ausführung auf Ebene der Entwässerungsplanung]

Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung
Ausführung als naturnahe Versickerungsmulde [schematische Darstellung; Festlegung der Lage und Ausführung auf Ebene der Entwässerungsplanung]

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün
(s. Ziffer 9.1 der Festsetzungen durch Text)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Pflegemaßnahmen:
Mahd nur bei zu hohem und dichtem Aufwuchs nach dem ersten Jahr. Der Mähgang ist im Herbst durchzuführen .

Kein Dünger - und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig.

Monitoring
In den ersten 10 Jahren nach Herstellung ist eine jährliche Funktionskontrolle der Maßnahme durchzuführen und der UNB gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG mit kurzem Bericht und Bildern der Fläche, ob die Lebensraumeignung für die Feldlerche gegeben ist, vorzulegen.

Nisthilfen für Vogel- und Fledermausarten
Zur Förderung von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bauseitig an allen Gebäuden Einbau-Nistkästen für Mauersegler und Schwalbenarten vorzusehen (Nistkasten je 20 m Fassadenlänge). In den Gehölzen entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und/oder direkt an den Gebäuden sind insgesamt 10 Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Schutz vor Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

Leuchtmittel
Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. LED „warmweiß" mit max. 2700 K oder natriumbedampfte Leuchtmittel) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind nicht zulässig. Die Parkplatzbeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 6:00 Uhr abzuschalten. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

10 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

10.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm:
— *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
— *Acer pseu doplatanus* Berg-Ahorn,
— *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle (Verwendung nur im Bereich der Versickerungsmulden),
— *Betula pendula* Sand-Birke,
— *Quercus robur* Stiel-Eiche,
— *Tilia cordata* Winter-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

10.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm:
— *Acer campestre* Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus* Hainbuche ,
— *Malus sylvestris* Holz-Apfel,
— *Prunus avium* Vogel-Kirsche,
— *Pyrus pyraster* Holz-Birne,
— *Salix alba* Silber-Weide (Verwendung nur im Bereich der Versickerungsmulden),
— *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche (Verwendung nur außerhalb versiegelter Flächen),
— *Sorbus aria* Mehlbeere
und andere heimische, standortgerechte Arten.

10.3 Sträucher

Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm:
— *Berberis vulgaris* Berberitze,
— *Cornus mas* Kornelkirsche
— *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel,
— *Corylus avellana* Haselnuss,
— *Crataegus monogyna* Weißdorn,
— *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen,
— *Ligustrum vulgare* Liguster,
— *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche,
— *Rhamnus catharticus* Kreuzdorn,
— *Rosa gallica* Essigrose,
— *Rosa glauca* Rotblättrige Rose,
— *Rosa majalis* Zimtrose,
— *Rosa rubiginosa* Weinrose,
— *Rosa spinosissima* Bibernellrose,
— *Rosa tomentosa* Filzrose,
— *Rubus fruticosa* Brombeere,
— *Rubus idaeus* Himbeere,
— *Salix aurita* Öhrchen-Weide,
— *Salix caprea* Salweide,
— *Salix cinera* Grau-Weide,
— *Salix viminalis* Flecht-Weide ,
— *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
und andere heimische, standortgerechte Arten.

10.4 Kletter-, Schlingpflanzen

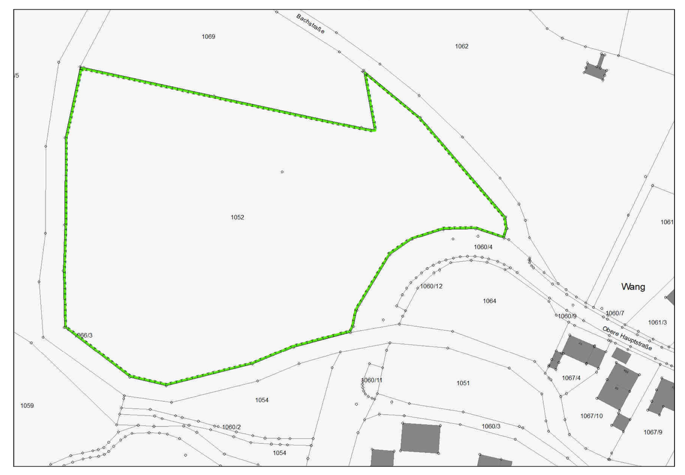
— *Hedera helix* Gemeinder Efeu,
— *Humulus lupulus* Hopfen,
— *Lonicera caprifolia* Jelängerjelieber,
— *Parthenocissus tricuspidata* Wilder Wein,
— *Clematis vitalba* Gewöhnliche Waldrebe
und andere heimische, standortgerechte Arten.

11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Der Eingriff erfordert eine Kompensation von 98.211 Wertpunkten nach dem neuen Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021.

Der Ausgleich wird extern, außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 1052 der Gemarkung Schweinersdorf, Gemeinde Wang geleistet.

Hier sind auf einer Fläche von 13.912 m² ein artenreiches Extensivgrünland (G212* | Entwicklungszeitraum 5 Jahre), auf 1.552 m² eine seggen- und binsenreiche Nasswiese (G221* | Entwicklungszeitraum 5 Jahre) jeweils durch Ansaat sowie ein Auengebüsch (B114* | Entwicklungszeitraum 5 Jahre) mit einem Flächenbedarf von 295 m² anzulegen.



Auf dem Flurstück werden im Ergebnis 95.214 Wertpunkte auf einer Fläche von 15.759 m² ausgeglichen.

Die jeweilige Abgrenzung und Lage sowie die detaillierten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen der vorstehend genannten Biotoptypen sind dem zugehörigen Ausgleichsflächenplan 1 zu entnehmen. Dieser ist als Anlage 6 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan beigefügt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen, Mulden begleitenden Hochstaudenflur
(s. Ziffer 9.2 der Festsetzungen durch Text)

Öffentliche Grünfläche – Anlage von Blühstreifen
(s. Ziffer 9.3 der Festsetzungen durch Text)

Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche – Anlage von Blühstreifen
(s. Ziffer 9.3 der Festsetzungen durch Text)

Einzelbaum – Pflanzgebot
(s. Ziffer 9.4 der Festsetzungen durch Text)

Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung – Pflanzgebot
(s. Ziffer 9.4 der Festsetzungen durch Text; Lage innerhalb privater Grünflächen variabel)

Sonstige Planzeichen

Bezeichnung abgegrenzter Nutzungsbereich – Beispiel

GE 2 — Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen
(s. Ziffer 2.2.2 der Festsetzungen durch Text)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Höhe) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung gemäß Planzeichen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

Abbiegerichtung

Bemaßung in Meter – Beispiel (6,50)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Baubeschränkungszone zur Kreisstraße Kr FS 35
(0-15 m vom Fahrbahnrand gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrG)

Ökokontofläche
(Nachrichtliche Übernahme aus dem Ökoflächenkataster, www.lfu.bayern.de)

Böschung

453,0 — Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN
(Gemäß Aufnahme durch ASTHO Vermessungs GmbH, Gammelsdorf)

Hauptgebäude mit Hausnummer – Bestand

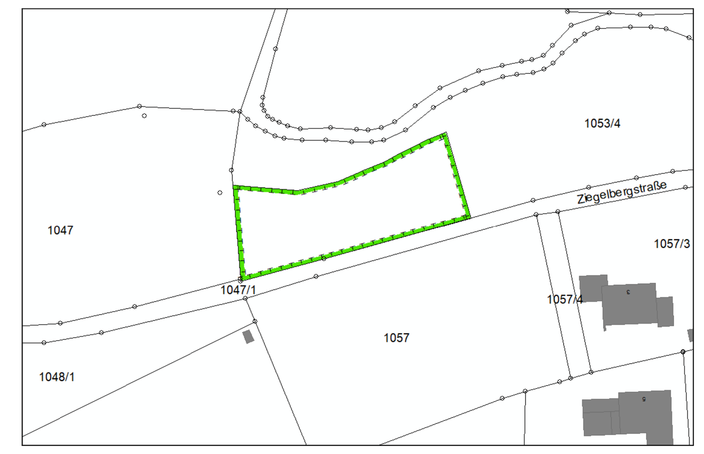
756/8 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Das verbleibende Ausgleichserfordernis von 5.369 Wertpunkten wird auf einer Teilfläche von 1.016 m² auf dem Flurstück 1053/4 der Gemarkung Schweinersdorf, Gemeinde Wang geleistet.

Hier ist auf der ganzen Fläche ein artenreiches Extensivgrünland (G212* | Entwicklungszeitraum 5 Jahre) durch Ansaat zu entwickeln.



* Biotoptyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung.

Die Pflegemaßnamen sind wie beschrieben durchzuführen: Die ersten drei Jahre ein- bis zweischürige, evtl. auch dreischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge
– erster Schnitt Mitte Juni,
– zweiter Schnitt Anfang August,
– dritter Schnitt Ende September.
Im Weiteren:
Ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge
– erster Schnitt Ende Juni,
– zweiter Schnitt im September.
Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

C) SCHALLSCHUTZ

12 Festsetzungen gemäß Schallschutzgutachten

12.1 Zulässige Geräuschemissionskontingente

Im Planungsgebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Parzelle	Emissionsbezugsfläche S_{EK} [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] Tag	Nacht
GE 1	5.620	62	47
GE 2	4.815	63	48
GE 3 + F (Feuerwehr)	3.645	66	51
GE 4	9.635	65	50
GE 5	7.020	68	53

S_{EK}:............ überbaubare Grundstücksfläche [m²]

Für die nachstehend genannten Immissionsorte gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente nach dem Anhang A.3 der DIN 45691:2006-12:

Immissionsort	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²] Tag	Nacht
Wohngebiet „Sixthaselbach – Süd" im Norden des Gewerbegebiets westlich der Kr FS 35	2	2
Wohnnutzungen an der Inzkofener Straße im Norden des Gewerbegebiets östlich der Kr FS 35 Wohngebäude im Süden des Gewerbegebiets im Weiler Grub	4	4

12.2 Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärm zu treffen.
Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen abhängig von der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach der DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen:

Parzelle	$R'_{w,ges}$ [dB]
GE 1 (bis zu 30 m Abstand von der westlichen Baugrenze)	40
GE 1 (ab 30 m Abstand von der westlichen Baugrenze)	38
GE 2	38
GE 3 + F (bis zu 40 m Abstand von der westlichen Baugrenze)	41
GE 3 + F (ab 40 m Abstand von der westlichen Baugrenze)	38
GE 4	38
GE 5	38

Bei Büroräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem ist ein Abschlag von 5 dB zulässig. Die Mindestanforderung beträgt für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Wang zur Verfügung gestellt.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen. Es wird dringend empfohlen den Freiflächengestaltungsplan im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Freising abzustimmen.

3 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Bei Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) zu beachten.

4 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.
Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist bei Bäumen von mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zu wahren.

5 DENKMALSCHUTZ

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes FlSt.-Nrn. 803/3, 756, 756/2, 756/8, 756/9, 757 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 05.07.2024 (Projekt-Nr. 2466-24 / SU V02) können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Wang eingesehen werden.

Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die nach den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbegebieten zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte „j" im Norden bzw. im Süden des Gewerbegebiets nach Nr. 1 Tabelle 2 LEK,j durch LEK,j + LEK,zus,j zu ersetzen ist.

Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).

Betriebswohnungen sollen mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109-1:2018-01.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel La für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 gemäß den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein Gewerbegebiet tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kap. 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z. B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).

7 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

8 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

HINWEISE DURCH TEXT

9 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

10 ALTLASTEN

Sollten wider Erwarten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Zuge der Bauarbeiten festgestellt werden, ist mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Freising (SG 41) das weitere Vorgehen unverzüglich abzuklären (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

11 GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Freising – Wasserrecht – umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Freising – Wasserrecht – rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

12 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) wird auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten hingewiesen.

13 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser wird auf die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Nachweis für eine schadlose Überflutung (DIN 1986-100) ist zu erbringen.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

14 ARTENSCHUTZ

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

15 SICHTFLÄCHEN

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden.

16 DIN-NORMEN

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

17 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 756, 756/9, 757, 757/3, 762/10, 762/11 der Gemarkung Inzkofen mit einer Fläche von ca. 46.253 m².

18 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Wang hat in der Sitzung vom 07.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 113 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.03.2023 bis einschließlich 05.05.2023 durchgeführt.

3 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Veröffentlichungsfrist für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 113 "Gewerbegebiet Dobelfeld" in der Fassung vom 04.10.2023 dauerte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.10.2023 bis einschließlich 17.11.2023.

4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Veröffentlichungsfrist für den Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 113 "Gewerbegebiet Dobelfeld" in der Fassung vom 18.12.2024 dauert gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB vom 27.12.2024 bis einschließlich 19.01.2025.

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 113 "Gewerbegebiet Dobelfeld" wurde mit Beschluss vom 05.02.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 05.02.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wang, den ………………….
1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Wang, den ………………….
1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 113 "Gewerbegebiet Dobelfeld" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 113 "Gewerbegebiet Dobelfeld" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wang, den ………………….
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 113

GEWERBEGEBIET DOBELFELD

GEMEINDE WANG
LANDKREIS FREISING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Wang erlässt im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet Dobelfeld" als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 113 i. d. F. vom 05.02.2025 einschließlich der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 113 mit 1. Plandarstellung im Maßstab 1:1.000 und 2. Festsetzungen durch Text.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	VG Mauern Gemeinde Wang Schlossplatz 2 85419 Mauern
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	05.02.2025

Bearbeitung	Dez. 2022	BK
Geändert Anlass		
§§ 3 und 4 (1) BauGB	Sep. 2023	BK
§§ 3 und 4 (2) BauGB	Dez. 2024	BK
§§ 3 und 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB	Jan. 2025	BK
Projekt Nr.		
21-1370_BBP		