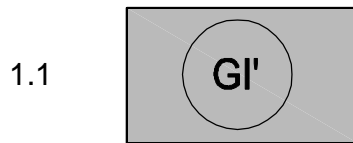
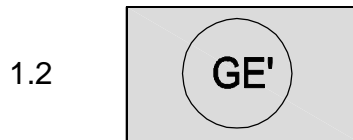


I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



eingeschränktes Industriegebiet
gemäß BauNVO § 9
(mit Einschränkungen gemäß GI 1 - GI 3)
unzulässig sind (2) 2., (3) 2.



eingeschränktes Gewerbegebiet
gemäß BauNVO § 8
(mit Einschränkungen gemäß GE 1 - GE 3)
unzulässig sind (2) 2 und 4.; (3) 2. und 3.

außerdem sind im gesamten Geltungsbereich des eingeschränkten Industrie- und Gewerbegebietes folgende Betriebe nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Handwerksbetriebe unter einer Mitarbeiterzahl von 5

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Art der baulichen Nutzung	Flächennummer für Lärmberechnung siehe Punkt 5 Lärmschutz / textliche Festsetzungen
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
Bauweise	maximale Wandhöhe
Lw"_{TAG} = Tagwert (8:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Lw"_{NACHT} = Nachtwert (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)

GE 1	3a
0,8	2,0
a max.120m	WH max. 12m
Lw"_{TAG} = 60 dB(A)/m ²	Lw"_{NACHT} = 45 dB(A)/m ²

Gewerbegebiet 1

3a Flächennummerierung für Lärmberechnung
 GRZ Grundflächenzahl 0,8
 GFZ Geschossflächenzahl 2,0
 a abweichende Bauweise: max. 120 m
 WH Wandhöhe: max. 12 m
 Lw"_{TAG} 60 dB(A)/m²
 Lw"_{NACHT} 45 dB(A)/m²

GE 2	1+2
0,8	2,0
a max.80m	WH max. 12m
Lw"_{TAG} = 65 dB(A)/m ²	Lw"_{NACHT} = 50 dB(A)/m ²

Gewerbegebiet 2

1+2 Flächennummerierung für Lärmberechnung
 GRZ Grundflächenzahl 0,8
 GFZ Geschossflächenzahl 2,0
 a abweichende Bauweise: max. 80 m
 WH Wandhöhe: max. 12 m
 Lw"_{TAG} 65 dB(A)/m²
 Lw"_{NACHT} 50 dB(A)/m²

GE 3	4a+5
0,8	2,0
a max.70m	WH max. 12m
Lw"_{TAG} = 65 dB(A)/m ²	Lw"_{NACHT} = 45 dB(A)/m ²

Gewerbegebiet 3

4a+5 Flächennummerierung für Lärmberechnung
 GRZ Grundflächenzahl 0,8
 GFZ Geschossflächenzahl 2,0
 a abweichende Bauweise: max. 70 m
 WH Wandhöhe: max. 12 m
 Lw"_{TAG} 65 dB(A)/m²
 Lw"_{NACHT} 45 dB(A)/m²

GI 1	3b+4b
0,8	2,0
a max. 100m	WH max. 15m
Lw"_{TAG} = 65 dB(A)/m ²	Lw"_{NACHT} = 50dB(A)/m ²

Industriegebiet 1

3b+4b Flächennummerierung für Lärmberechnung
 GRZ Grundflächenzahl 0,8
 GFZ Geschossflächenzahl 2,0
 a abweichende Bauweise: max. 100 m
 WH Wandhöhe: max. 15 m
 Lw"_{TAG} 65 dB(A)/m²
 Lw"_{NACHT} 50 dB(A)/m²

GI 2	6
0,8	2,0
a max.100m	WH max. 15m
LW" ^{TAG} = 65 dB(A)/m ²	LW" ^{NACHT} = 55 dB(A)/m ²

Industriegebiet 2

6 Flächennummerierung für Lärmberechnung
 GRZ Grundflächenzahl 0,8
 GFZ Geschossflächenzahl 2,0
 a abweichende Bauweise: max. 100 m
 WH Wandhöhe: max. 15 m
 LW"^{TAG} 65 dB(A)/m²
 LW"^{NACHT} 55 dB(A)/m²

GI 3	7
0,8	2,4
a max.100m	WH max. 20m
LW" ^{TAG} = 65 dB(A)/m ²	LW" ^{NACHT} = 55 dB(A)/m ²

Industriegebiet 2

7 Flächennummerierung für Lärmberechnung
 GRZ Grundflächenzahl 0,8
 GFZ Geschossflächenzahl 2,4
 a abweichende Bauweise: max. 100 m
 WH Wandhöhe: max. 20 m
 LW"^{TAG} 65 dB(A)/m²
 LW"^{NACHT} 55 dB(A)/m²

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 a

abweichende Bauweise

- mit Grenzabstand wie offene Bauweise
- maximale Baukörperlänge wie in der Nutzungsschablone angegeben.

3.2



Baugrenze

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN MIT ZULÄSSIGEN BELAGSARTEN

(§ 9, Nr. 11 / BauGB)

4.1



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4.2



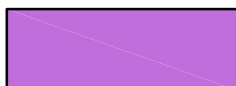
Straßenverkehrsflächen, innere Erschließungsstraßen mit Angabe der Ausbaubreite

4.3



Mehrzweckstreifen als Parkstreifen für Lkw und Pkw

4.4






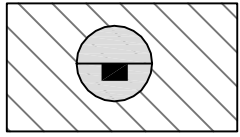
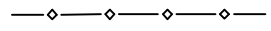


Vorhaltefläche für das Straßenbauamt für die Verlegung der B388 mit Ausbau einer Linksabbiegespur

4.5



öffentlicher Feldweg

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GI'/GE' "Morolding" § 9 (7) BauGB (Innenkante)
- 5.2  Freizuhaltenes Sichtfeld mit der im Plan angegebenen Schenkellänge des Sichtfeldes in der übergeordneten Strasse.
- 5.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- 5.4  Fläche für Abgrabungen / Kiesabbau
- 5.5  geplante Hauptversorgungsleitung / unterirdisch mit Angabe der Art im Plan:
- Wasser
- Schmutzwasser
- Oberflächenwasser
- 5.6  Anbauverbotszone für Hochbauten 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße; Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.
- 5.7  geplante Trafostation

6.0 GRÜNFLÄCHEN


6.1 zu erhaltender Gehölzbestand :


6.1.1  Laubbaum


6.1.2  Baum- und Strauchhecken

6.2 zu pflanzende Einzelbäume :

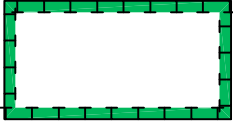
6.2.1  Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen, Punkt: 5 A

6.2.2  Obstbaum (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen, Punkt: 4 A

6.3  öffentliche Grünflächen mit Anpflanzungen von Bäumen

6.4  private Grünflächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (E1 - E5)

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

7.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsflächen

A 1 Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit Obstbaumpflanzungen

A 2 Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit Obstbaumpflanzungen

A 3 Anlage einer extensiven wechselfeuchten Wiese mit Geländemodellierung

A 3.1 Umsetzung der Maßnahmen erst nach Beendigung des Kiesabbaus und Rekultivierung

7.2



E 1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufbau eines 15,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 5 -9 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt 4) auf 80 % der gesamten Länge

E 2

Aufbau eines 10,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 5 -7 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt 4) in der gesamten Länge. Ein Mindestpflanzabstand von 10,0 m für Bäume vor der Fahrbahnkante der Bundesstraße B 388 ist einzuhalten.

E 3

Aufbau eines 5,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 2 -3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt 4) in der gesamten Länge. Dieser Grünstreifen darf durch die notwendigen Zufahrten in einer maximalen Breite je Zufahrt von 10 m unterbrochen werden.

E 4

Aufbau eines 10,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 3 -5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen I. + II. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt 4) auf 70% der Länge

E 5

Aufbau eines 5,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 2 -3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen I. + II. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt 4) auf 50% der gesamten Länge

E 6

Abschnittsweise Bepflanzung im Randbereich der Rückhaltemulde mit Strauchgruppen, Einzelbäumen und Baumgruppen (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt 4)

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

8.1


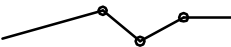






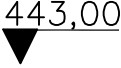


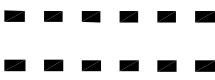



W

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses

Anlage eines Regenrückhalteteiches in der öffentlichen Grünfläche zur Rückhaltung des Oberflächen- und Dachwassers von den privaten Flächen und der Erschließungsstraße. Im Regenrückhalteteich wird ein Absetzbecken zur Reinigung des Oberflächenwassers integriert. Einleitung des Überlaufwassers in den Vorfluter.

9.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- | | | |
|------|---|--|
| 9.1 |  | geplante Trassenverlegung
der B388 |
| 9.2 |  | Flurstücksgrenze mit Grenzstein |
| 9.3 | 1067 | Flurstücksnummer |
| 9.4 |  | Höhenlinien / Bestand |
| 9.5 |  | bestehende Bebauung |
| 9.6 |  | vorgeschlagene Parzellengrenze
(Baugrundstück) im Rahmen einer
geordneten, baulichen Entwicklung |
| 9.7 |  | vorgeschlagene Böschungsflächen
Die Lage der Böschungsflächen kann je
nach betrieblicher Erfordernis verschoben
werden. |
| 9.8 |  | bestehende Böschung |
| 9.9 |  | amtlich kartiertes Biotop
Nr. 7541-0109-001-003 gemäß
Biotopkartierung Bayern |
| 9.10 |  | vorgeschlagene Geländehöhe |
| 9.11 |  | Graben |
| 9.12 |  | Teich |
| 9.13 |  | vorgeschlagene Weiterführung der
Erschließungsstraße bei Bedarf |
| 9.14 |  | amtlich festgesetzte Hochwasserlinie
HW 100 |

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen. Als Wandhöhe für die Gebäude gilt das Maß der geplanten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Ausnahme: Technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Kamine, Spänebunker, Krananlagen, Silos usw. sind bis maximal über 5,0 m der max. zulässigen Wandhöhe zulässig. Die Größe dieser Anlagen wird auf maximal 5% der Grundstücksfläche begrenzt.

1.2 Bauweise

Für das Baugebiet gilt abweichende Bauweise.

abweichende Bauweise: die in den einzelnen GE 1- GE 3 und GI 1 - GI 3 maximal zulässige Gebäudelänge unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen, mindestens jedoch 3,0 m zur Grenze.

1.3 Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO, Januar 2008, gilt für das Baugebiet eine Abstandsfläche von $h/4$, jedoch mindestens 3,0 m. Es gelten für alle Neubauten die Vorschriften der Art. 6 BayBO, Januar 2008.

1.4 Parzellengröße

Als Mindestgröße einer Bauparzelle wird auf 3ha festgesetzt. Ausnahme sind die Parzelle 1, 2 und 5, die auf Grund der bestehenden Topographie eine geringere Größe aufweisen.

1.5 Betriebsleiterwohnung

Pro Parzelle ist max. eine Betriebsleiterwohnung zulässig, die Wohnung ist in den Gewerbebau oder durch Anbauten bzw. Verbindungsbauten in das Gesamtkonzept zu integrieren und darf nicht als freistehendes von der gewerblichen Anlage getrenntes Wohngebäude errichtet werden.

1.6 Stellplätze:

Sie sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

1.7 Sichtfelder:

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnoberkanten unzulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART: 81 BayBO

- | | | |
|-----|---------------------|--|
| 2.1 | Dachform: | geneigte Dächer (z.B. Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Pult-, Tonnendach)
Dachneigung Pultdach mind. 5° -max. 15°Grad, Dachneigung Satteldach mind. 5°-max.20°Grad, maximale Stichhöhe Tonnendach 3,0 m.
Flachdächer mit Dachbegrünung (extensiv) zulässig |
| 2.2 | Dachdeckung: | Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten) Solaranlagen sind zulässig |
| 2.3 | Dachüberstand: | Für alle Dächer max. 1,00 m. Ausnahme: Überdachung von Rampen oder Andockstationen erlaubt. |
| 2.4 | Dachaufbauten: | Dachaufbauten für betriebliche Technik sind bis zu 2,00 m ab OK Dachhaut zulässig. |
| 2.5 | Fassadengestaltung: | Die Fassadengestaltung hat allgemein in heller, jedoch gedeckter Farbe zu erfolgen. Glänzende und lichtreflektierende Baumaterialien sind unzulässig. Solaranlagen an den Fassaden sind zulässig. |
| 2.6 | Werbeanlagen | Werbeanlagen, die auf die Bundesstraße B 388 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung den Verkehr beeinträchtigen können, sind unzulässig. Ebenso dürfen innerhalb der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 388 keine Werbeanlagen errichtet werden. Werbepylone und Fahnenmasten sind nur bis zur zugelassenen Wandhöhe erlaubt. Generell ist für die Genehmigung von Werbeanlagen entlang der Bundesstraße eine Ausnahmegenehmigung vom Werbeverbot nach § 33 Straßenverkehrsordnung notwendig. Generell sind Werbeanlagen im Genehmigungsverfahren zu genehmigen. |
| 2.7 | Einfriedung | |
| | Art: | Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun |
| | Höhe: | max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände |
| | Zaunsockel: | unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; |

3.0 WASSERWIRTSCHAFT

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem gemeindlichen Kanal zugeführt.

Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen (siehe gemeindliche Satzung), müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Niederschlagswasser allgemein

Generell darf kein Niederschlagswasser im gesamten Baugebiet dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Fläche erfolgt über einen Oberflächenwasserkanal über ein vorgeschaltetes Absetzbecken in die vorgesehenen Rückhalteflächen zur gedrosselten Ableitung in den vorhandenen Vorfluter.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) vom Baugrundstück

Das Regenwasser aus den privaten Baugrundstücken (Dachflächen, befestigte Flächen) ist entweder, soweit auf Grund der Bodenverhältnisse möglich, über eine breitflächige Versickerung bzw. Rückhaltung (z.B. Rückhalte- und Versickerungsmulden) auf dem eigenen Baugrundstück dem Untergrund gereinigt zuzuleiten oder in den geplanten Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Sollte eine Versickerung in den Untergrund gewählt werden, ist eine entsprechende Entwässerungsplanung, gemäß den Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 138, in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren parallel zum Eingabeplan (auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren!) einzureichen.

Das Oberflächenwasser des nördlichen Bereiches der Parzelle 4 ist, soweit auf Grund der Topographie notwendig, gemäß den Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 138, gereinigt und gedrosselt in den vohanden Graben einzuleiten. Die notwendige Rückhaltung für diese Fläche ist auf dem eigenen Baugrundstück vorzusehen. Eine Einleitung in den geplanten Oberflächenwasserkanal ist für diesen Bereich nicht möglich.

4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

Grundstückszufahrt:	Für alle Parzellen sind maximal zwei Grundstückszufahrten erlaubt.
Abwehrender Brandschutz:	Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 15 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Zufahrt zum Baugebiet:	Die Zu- und Abfahrt von der Bundesstraße B 388 zu dem Baugebiet erfolgt durch eine neu zu bauende Links- und Rechtsabbiegespur und ist in dem Plan eingezeichnet. Die Lage und Ausführung ist mit dem Straßenbauamt abgesprochen.
Löschwasser:	Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der einzelne Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).
Kiesabbau:	Die Parzelle 7 kann erst gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes erschlossen werden, nachdem der Kiesabbau und die Rekultivierung auf der Fläche abgeschlossen sind.

5. LÄRMSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45692 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

60 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche 3 a,

65 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche 4 a und 5

65 dB(A)/m² am Tag bzw. 50 dB(A)/m² in der Nacht die Teilfläche 1, 2, 3 b und 4 b

65 dB(A)/m² am Tag bzw. 55 dB(A)/m² in der Nacht die Teilfläche 6 und 7

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luftschalldämmung dieser Außenbauteile zu beachten.

Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 entsprechen. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden dieser Räume muss mindestens einen Wert von 50 dB(A) aufweisen. Das bewertete Schalldämmmaß von Aussendeckenelementen dieser schutzbedürftigen Räume muss mindestens einen Wert von 45 dB(A) aufweisen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baum- schulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt 4). Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung, bei Hecken 10-20 % Heisteranteil.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume in öffentlichen Grünflächen: mind. Hochstamm, 3xv., STU 18-20 cm oder v. Heister, 200-250 cm

Bäume in privaten Grünflächen: mind. Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm oder v. Heister, 200-250 cm

Bäume II. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder v. Heister, 150-200 cm

Bei Hecken: Bäume v. Heister, 100 -150 cm
Sträucher v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2. GRENZABSTÄNDE

Die gesetzlichen Grenzabstände zu Grundstücken von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten.

Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante).

Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m.

3. BODENBEARBEITUNG/SCHUTZ DES OBERBODENS

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); Zwischenbegrünung mit Leguminosen.

4. ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

Gehölzarten

A) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide*
Tilia cordata	Winter-Linde

B) Bäume II. Ordnung

Alnus glutinosa	Erle *
Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche *
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Obstbäume (auf die Verwendung regionaltypischer und robuster Sorten ist Wert zu legen)	

C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum *
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Pupur-Weide *
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Öhrchen-Weide *
Salix viminalis	Korb-Weide *
Samucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die mit * markierten Gehölze sind nur im Bereich der Rückhaltemulde, des Absetzbeckens bzw. im Graben bzw. Bachbereich zu pflanzen. In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

5. UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

6.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünstreifen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Entlang der Erschließungsstraßen ist auf einer Seite ein Grünstreifen mit einer Baumreihe mit Wiesenfläche anzulegen. Private Grundstückszufahrten sind zwischen die festgesetzten Bäume zu legen.

Vorschlag Weiterführung der Erschließungsstraße

Falls die Weiterführung der Erschließungsstraße notwendig wird, ist sie entsprechend dem Regelschnitt "Erschließungsstraße" auszubauen und die seitlichen öffentlichen und privaten Grünstreifen entsprechend auszubilden und zu bepflanzen.

7. FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

7.1 Grad der Bodenversiegelung

Für Stellplätze und Lagerflächen darf die festgesetzte GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt nicht mehr als 80 % des Baugrundstückes (=Parzelle) betragen. Mindestens 20 % des Baugrundstückes (= Parzelle) müssen Vegetationsflächen mit Erdanschluss sein.

7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig. Die Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzen Böschungen erfolgen. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein. Die Übergänge der Böschungen sind landschaftsgerecht weich auszuführen. Die maximale Höhe einer Böschung darf nicht mehr als 5,0 m betragen. Das gilt sowohl zwischen den einzelnen Baugrundstücken als auch innerhalb eines Baugrundstückes und im Übergang zur angrenzenden Landschaft. Ebenso darf die maximale Abgrabung bzw. Aufschüttung, gemessen bei der Abgrabung an der Böschungunterkante und bei der Aufschüttung an der Böschungsoberkante nicht mehr als 5,0 m Höhendifferenz zur natürlichen Geländehöhe an derselben Stelle betragen. Auftragsböschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen mit dem Böschungsfuß mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken, um eine geordnete Entwässerung des Böschungsfußes auf dem privaten Grundstück sicherzustellen (die Entwässerung des Baugrundstückes erfolgt nach den Maßgaben siehe Punkt II 3).

Abtragsböschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen mit der Böschungsoberkante mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken.

Die randlichen Böschungen in Übergang zur freien Landschaft sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken.

Die geplante Geländehöhe des jeweiligen Parzelle darf am ungünstigsten Geländepunkt maximal 4,0 m über oder unter der dort angrenzenden festgesetzten Höhe der Erschließungsstraße liegen.

7.3 Stützmauern

Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen weder innerhalb des Baugrundstückes noch im Übergang zu den anderen Baugrundstücken oder der freien Landschaft Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten, oder im engeren Gebäudeumfeld sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m erlaubt.

7.4 PKW - Stellplätze

Innerhalb der Stellplatzflächen ist 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen im Nahbereich der PKW-Stellplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.ä.).

Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße zu versehen.

7.5 Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke

Die privaten Grundstücke sind gemäß den Angaben, beschrieben unter E 1 - E 5 zu bepflanzen. Je 500 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Durch Planzeichen bzw. textliche Festsetzungen festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden.

Bei den freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden. Die offenen Bereiche sind als magere Standorte auszubilden und standortgerechten Wiesenmischung anzusäen. Die Böschungen innerhalb der jeweiligen Parzelle sind mit freiwachsenden Sträuchern überstellt mit Bäumen I. und II. Ordnung zu bepflanzen. Dieser Grünstreifen darf für die notwendigen Auf- und Abfahrten unterbrochen werden.

Entlang den innerbetrieblichen Grundstücksgrenzen, die im Bebauungsplan noch nicht dargestellt sind, ist beiderseits der Grenze ein je 5,0 m breiter Grünstreifen mit jeweils einer 2-3 reihigen Hecke aus Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung (Pflanzenauswahl gemäß Punkt 4 der textl. Festsetzungen, Grünordnung) anzulegen.

7.6 Einzäunung

Der Zaun ist soweit möglich durch einheimische standortgerechte Gehölze (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste Punkt 4) zu bepflanzen.

7.7 Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmass und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, ein Stellplatznachweis, die Gestaltung der Pkw - Stellflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in - zu erstellen.

Die Freiflächengestaltungsplanung der Einzelbauvorhaben und der Gestaltungspläne für die Ausgleichsflächen sind in Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Rottal-Inn zu erstellen. Dabei können Abweichungen zu den einzelnen Festsetzungen in der Planung in Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen werden.

8. WIESENFLÄCHEN

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

9. LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

10. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die berechnete Ausgleichsfläche wird zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 1067 z.T und zum größeren Teil außerhalb auf der Ausgleichsfläche A 3 (siehe Anlage 3) im engen räumlichen Zusammenhang erbracht.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch diese parallel erfolgte Ausgleichsflächenplanung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen. Es werden die Extensivierung der Ackerflächen, die Geländemodellierung und die Ansaat mit Heudruschmahd als Ausgleich festgelegt.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche werden in der Ausgleichsflächenplanung (A1 - A3) definiert.

festgesetzte Maßnahmen für die Flächen A1 und A2:

- § Nutzungsextensivierung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen
- § Abtrag des Oberbodens in einer Stärke von ca. 10 cm
- § Ansaat von Saatgut, gewonnen aus einer dem Standort entsprechenden Heudruschsaat aus der Umgebung
- § Mögliche Pflanzung von Obstbäumen (Qualität Hochstamm)

festgesetzte Maßnahmen für die Fläche A3 (siehe Anlage 3).

festgesetzte Pflegemaßnahmen für die offenen Wiesenflächen der Ausgleichsflächen:

- § In den ersten fünf Jahren 2-3 malige Mahd der Wiesen nach Erfordernis
- § Mahd der Wiesen 1-2x im Jahr nicht vor dem 1. Juli,
- § Entfernung des Mähgutes,
- § keine Düngung,
- § kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- § kein Einsatz eines Schlegelmähers

Für die Ausführung und Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind detaillierte Gestaltungs- und Bepflanzungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplanes im Zuge der Erschließungsplanung zu erstellen.

Externe Ausgleichsfläche A 3

Der in der Anlage 3 beigefügte Lageplan "Ausgleichsfläche A 3" in der Fassung vom 12.06.2008 wird als Festsetzung Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Auf die in diesem Plan eingezeichneten Flächen und dem Katalog der erforderlichen Maßnahmen wird verwiesen.

Die Umsetzung der Maßnahmen für die Ausgleichsfläche (A 3.1) der Parzelle 7 (Kiesvorrangfläche) muss erst nach Beendigung des Kiesabbaues mit erfolgter Rekultivierung durchgeführt werden.

Für die Kosten der Planung der einzelnen Maßnahmen und der Ausführung dieser Maßnahmen kommt der Bauherr auf. Artenhilfsmaßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde sind zu dulden. Im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Bauherrn sind die Ausgleichsmaßnahmen aufzunehmen. Ebenso ist im Vertrag festzusetzen, dass als Ansprechpartner für die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Untere Naturschutzbehörde die Gemeinde ist.

IV. HINWEISE

1. Sicherstellung des Pflanzraumes

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

2. Schutz der heimischen Insektenwelt

Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (Natriumdampf-Lampen) verwendet werden.

3. Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen.

Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

4. Einsatz von Recyclingmaterial

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z.230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

5. Bodendenkmäler

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind, jedoch sind die entsprechenden Richtlinien des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zu beachten.