

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

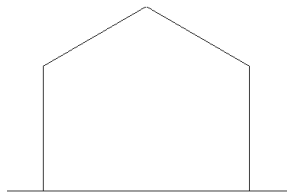
---

### FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB

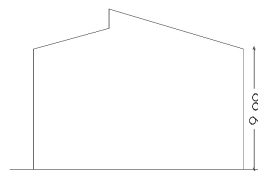
#### 1.1 Gestaltung der bauliche Anlagen

1.1.1 Firsthöhe ist 13,00m (als Höchstgrenze)  
Wandhöhe max. 9m vom natürlichen Gelände

1.1.2 Zulässig nach 1.1.1



Dachform: geneigte Dachflächen als Sattel- oder Pultdach;  
untergeordnete Gebäudeteile auch als Flachdach  
Dachneigung: Mindestdachneigung 11 Grad  
Dachdeckung: Pfannen, Blechdächer  
Farbe: rot



Sockelhöhe: zulässig max. 30cm von OK FFB  
bis fertiges Gelände am Gebäude

1.1.3 Die Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden, dürfen jedoch eine Länge von 50m überschreiten.

#### 1.4 Garagen und Nebengebäude

1.4.1 Garagen bzw. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen

#### 1.5 Stellplätze

1.5.1 Bei den gewerblichen Bauvorhaben ist die Anzahl der Stellplätze auf der Grundlage der Stellplatzrichtlinien zu errichten bzw. bereitzustellen.

#### 1.6 Einfriedung

1.6.1 Eine Einfriedung ist zulässig.

Zaunart: Grundsätzlich sind Metallgitter – oder  
Maschendrahtzaun zulässig und Holz-  
sichtschutzvorrichtungen

Zaunhöhe: Es dürfen nur Zäune bis 1,80m Höhe errichtet  
werden.

**1.7 Ver- und Entsorgungsleitungen**

- 1.7.1 Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen sind soweit sie über private Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans führen, von den jeweiligen Grundbesitzern entschädigungslos zu dulden.

**1.8 Mauern**

- 1.8.1 Mauerart: Grundsätzlich sind nur Trockenmauern zulässig  
 Mauerhöhe: Es dürfen nur Mauern mit einer Ansichtshöhe von 1,50m errichtet werden.

**1.9 Böschungen**

- 1.9.1 Böschungen sollen mindestens im Verhältnis 1:2 ausgebildet werden und müssen bepflanzt werden. Die Artenauswahl richtet sich nach 1.10.4 Pflanzabstand 1,20 – 1,50m.

**1.10 Grünordnung**

- 1.10.1 Ausgleichsflächen:

## 1. Sicherung

Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs.

Zur Sicherung des angestrebten Zustandes der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erfolgt die Bestellung einer unbefristeten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern.

- a) auf dem Plangrundstück, Flurstück-Nr. 277 Teilfl., Gemarkung Schaibing für die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsfläche
- b) auf einer Teilfläche von 0,23ha der Flurstück-Nr. 274/1, Gemarkung Schaibing für die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsfläche

## 2. Art des Ausgleichs

## 2.1 Streuobstwiese als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

Die durch Planzeichen festgesetzte Ausgleichsfläche ist zu extensivieren und mit Obstbäumen in standortgerechten Sorten zu bepflanzen.

Flächenbedarf (Soll)	0,36 ha gesamt
Anerkennungsfaktor	1:1
Flächenangebot (Ist)	0,13 ha
Sortenauswahl:	regionaltypische Sorten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
Pflanzabstand:	im Mittel 12m
Gehölzqualität:	mind. Hochstamm 3 x v., StU 10-12cm

- Pflegemaßnahmen:
- a) Entwicklungspflege: 2-malige Mahd pro Jahr, Mähgutentnahme
- b) Unterhaltungspflege: 2-malige Mahd pro Jahr, Mähgutentnahme eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig
- Entwicklungsziel: extensives Grünland mit Streuobstbestand

## 2.2 ehemaliger Reitplatz und Grünland als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Die durch Planzeichen festgesetzte Ausgleichsfläche ist zu extensivieren.

Flächenbedarf (Soll)	0,36 ha gesamt
Anerkennungsfaktor	1:1
Flächenangebot (Ist)	0,23 ha

- Pflegemaßnahmen:
- a) Entwicklungspflege: 2-malige Mahd pro Jahr, Mähgutentnahme
- b) Unterhaltungspflege: 2-malige Mahd pro Jahr, Mähgutentnahme eine Düngung einschl. Aufbringen von Gülle und der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig
- Entwicklungsziel: extensives Grünland

### 1.10.2

#### Private Grünflächen:

Alle nicht überbauten und befestigten privaten Freiflächen sind als Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen auszubilden. Bei den privaten Pflanzungen im privaten Grün ist die Verwendung laut Artenliste 1.10.4 vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt 1,20 – 1,50m.

### 1.10.3

#### Stellflächen:

Alle oberirdischen Stellflächen sind in Luft- und Wasserdurchlässiger bauweise auszubilden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

### 1.10.4

#### Pflanzgebot:

Die umgrenzten Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot 1. oder 2. Wuchsordnung vorzusehen. Es sind pro 200m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen im Bereich der Stellplätze an der Grundstücksgrenze ist nach jedem 4. Stellplatz ein Baum, 1. oder 2. Wuchsordnung St-4 16-18cm zu pflanzen.

Artenliste zu Festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen:

Die Artenliste richtet sich entsprechend der Zurodnung zur naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Arten des Ilz-Erlau-Hochlandes, z.B.

Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus Excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus Avium	-	Vogelkirsche
Rhamnus Frangula	-	Faulbaum
Sambucus Nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus Aucuparia	-	Vogelbeere
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Coryllus avellana	-	Hasel
Viburnum lantara	-	Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Liguster

- 1.10.5 Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach 1.10.4 freige-  
Stellt. Soweit möglich soll autochthones Pflanzenmaterial bzw. Saatgut verwendet werden. Nicht zulässig sind Standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölzer, z. B. Hängeformen.
- 1.10.6 Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die entsprechenden Abstands-  
vorschriften von Versorgungsträgern sowie den Nachbarrecht zu beachten.
- 1.10.7 Freiflächengestaltungspläne:  
Für die Freiflächen im Plangebiet ist ein qualifizierter Freiflächenge-  
Staltungsplan zu fertigen. Dieser ist Bestandteil des Bauantrages.
- 1.10.8 Fassadenbegrünung:  
Fassadenspaliere und Rankgitter sind zulässig.  
Artenauswahl nach 1.10.4
- 1.10.9 Schutz des Oberbodens  
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist.  
Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3,00m und einer Höhe von maximal 1,50m angelegt werden und mit einer Leguminosensaat begrünt werden.  
Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1,00m sein.
- 1.10.10 Einfriedungen:  
Einfriedungen sind zu hinterpflanzen (Pflanzarten siehe Liste 110.4)  
Zulässig sind: Maschendrahtzäune, Stabgitterzaun, Holzzaun  
Max. Zaunhöhe: 1,50m  
Sockelmauern sind unzulässig

## **2. SONSTIGE HINWEISE**

---

### **2.01 Elektrische Leitungen:**

2.01.1 Die gültigen Unfallvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige EV-Unternehmen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Strassen.- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den zuständigen EV-Unternehmen anzuzeigen!

Nach DIN VDE 0210 muss der Abstand zwischen den äusseren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (z. B. Betodachstein, Ziegel etc.) zu den Leiterseilen einer 20-KV Oder 110-KV – Leitung mindestens 3m betragen. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung kleiner oder gleich 15 Grad muss der Abstand auf 5m vergrössert werden. Von Bauten die in Sicherheitszonen entstehen sollen, müssen Entwürfe mit dem örtlichen Zuständigen EVU abgestimmt werden.

### **2.02 Brandschutz:**

2.02.1 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein, Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken Einschließlich der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.




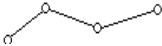


2.02.2 Der bauliche Brandschutz ist mit den zuständigen Stellen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

2.02.3 Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde gesichert.

### **2.03 Schallschutz:**

2.03.1 Für das GE Schaibing sind Emissionsgrenzwerte festgelegt.

**2.04 Sonstige Zeichendarstellung:**

- 2.04.1  Darstellung des Gebäudekörpers  
(beachte auch Punkt 0.2.1 der textlichen Festsetzungen);
- 2.04.2  Hinweis auf die bauliche Nutzung
- 2.04.3  Kartenzeichen der bayrischen Flurkarten
- 2.04.4  Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein
- 2.04.5 215 Flurgrundstücksnummern
- 2.04.6  Sichtdreieck
- 2.04.7  Oberflurhydrant
- 2.04.8 - - - - - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

**2.05 Duldungen**

- 2.05.1 Den Landwirten wird das recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.
- 2.05.2 Die Anlieger im Plangebiet haben folgende zeitweilige Einschränkungen zu dulden:
1. Geruchsimmissionen beim ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzschutzmitteln.
  2. Staubimmissionen beim ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
  3. Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr

### 3. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

---

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne. Sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

Die Nummerierung ist in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung



1. zulässig sind Gewerbebetriebe nach BauNVO, § 8 Abs.2  
ausnahmsweise zul. sind Wohnungen nach BauNVO, §8 Abs.3
2. max. zulässige Emmissionswerte: tags 60 dB (A)  
nachts 47 dB (A)


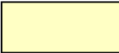


#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung:

3.2.3	GE	Gewerbegebiet
3.2.3.1	1,6	Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
2.2.3.2	0,8	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

#### 3.3 Bauweise:

3.3.1	0	offene Bauweise; Max. Gebäudelänge zul. bis 60m
3.3.5	— — — — —	Baugrenze

#### 3.6. Verkehrsflächen

3.6.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche
3.6.1.1		Straßenverkehrsflächen Privat
3.6.2	—————	Straßenbegrenzungslinien, Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen
3.6.3.1		Private Stellplatzflächen
3.6.4		Ein- und Ausfahrt

#### 3.8. Hauptversorgungsanlagen


3.8.1	—◇—◇—◇—◇—	unterirdische Leitungen (Schmutzwasserleitung, Oberflächen- entwässerungsleitung, Wasserleitung)
-------	-----------	---

3.9. Grünflächen


3.9.1  private Grünfläche


3.9.2  öffentliches Grün

3.13. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung der Landschaft

3.13.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).

3.13.2 Anpflanzung von Bäumen, sowie Bindung für Bepflanzung

3.13.2.1  Anpflanzung von Bäumen – nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplans. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Nr. 1.10.4.

3.13.2.2  Anpflanzung von Sträuchern - nach Darstellung des Freiflächengestaltungsplans. Artenauswahl nach textl. Festsetzungen Nr. 1.10.4.

3.15. Sonstige Planzeichen

3.15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Für eine genaue Maßentnahme ist dieser Plan nicht geeignet!