

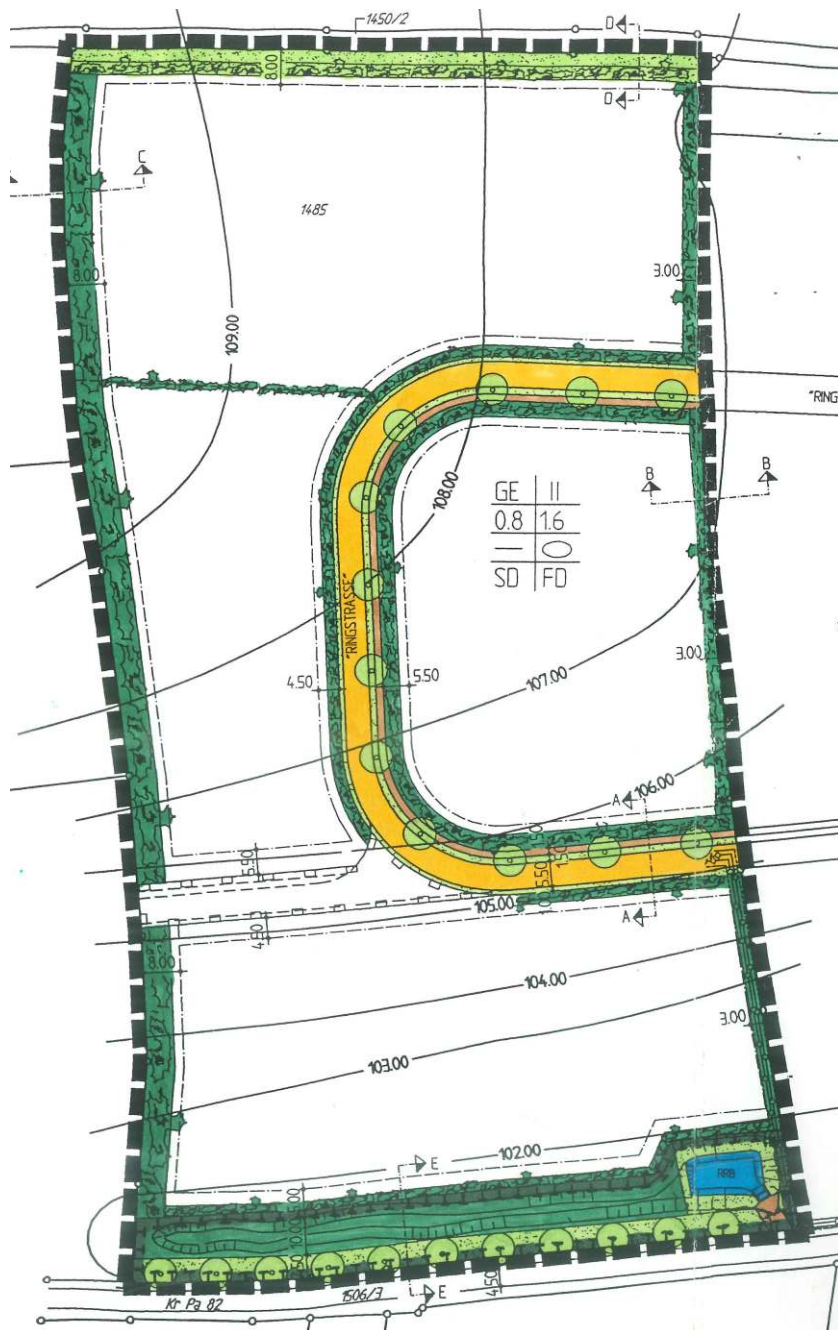
Baugebiet „Erweitertes GE-West“

Grundstückspreis

(zuzüglich Erschließungskosten):

13,80 €/m²

Hinweis: Gesondert hinzu kommen
jeweils die Herstellungsbeiträge für
Wasser-/Kanalanschluss



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung). Die Numerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.3.1 **GE** Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO ohne Abs. 3.1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

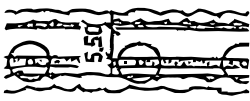
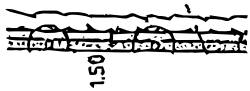
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1	1,6	Geschoßflächenzahl gem. § 17, Abs. 1 Bau NVO
2.5	0,8	Grundflächenzahl gem. § 17, Abs. 1 Bau NVO
2.7	II	Zahl der Vollgeschosse

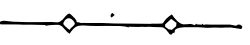
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1		Offene Bauweise
3.5		Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- 6.1  Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
- 6.1.1  Öffentlicher Geh- und Radweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 6.2  Straßenbegrenzungslinien

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 13, § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  Hauptabwasserleitung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

- 9.1  Öffentliche Grünfläche

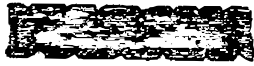
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.2  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT 8§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen der Landschaftspflege gemäß Planeinschrieb (sh. auch textliche Festsetzungen)

13.2

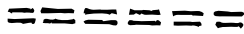
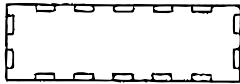


Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
lagerichtig zu pflanzen

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern, nähere Festlegung siehe textliche
Festsetzungen und Regelquerschnitte.

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.5



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6
Bau GB)

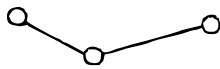
bei schmalen Flächen

15.13



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

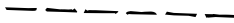
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit
Grenzsteinen

1485

Flurstücknummern



Vorgesehene Grundstücksgrenzen -
Teilung der Grundstücke im Rahmen einer
geordneten baulichen Entwicklung



Höhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.1.1 Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung

0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.2.1 Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

0.2.2 Im Eingabeplan ist vom Planverfasser die genaue Geländeneigung des bestehenden und des geplanten Geländes, sowie die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen.

0.3 DACHGESTALTUNG

0.3.1 Dachform:

	Satteldächer	Flachdächer
Hallenbauten	DN 10 - 15°	ab DN 5°
Bürogebäude	DN 20 - 30°	ab DN 5°

0.3.2

Dacheindeckung:

Alle geeigneten harten Dacheindeckungsarten; Farbe ziegelrot, dunkelbraun und anthrazit. Blecheindeckungen sind nur in vor genannten Farben zulässig.

Eine Dachbegrünung ist, genauso wie das Anbringen von Solaranlagen auf Dachflächen, ebenfalls zugelassen.

0.8 HINWEIS

Die Außenfassaden sind so zu gestalten, daß sie sich unauffällig und unaufdringlich in das Landschaftsbild einfügen.

Es ist besonders darauf zu achten, daß keine glänzenden oder lichtreflektierenden Baumaterialien verwendet werden.

Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde festzulegen, wobei Farbmuster am Bauwerk anzusetzen sind.

Es gilt als Grundsatz der Bayer. Bauordnung, daß saubere und einfache Anstriche verwendet werden. Erwünscht sind helle und zarte Töne, zu vermeiden sind dunkle, grelle, bunte und süßliche Farben.

An zwei Fassadenseiten können zu Reklamezwecken notwendige Werbezeichen angebracht werden. Die Reklamefläche darf an einer Wandfläche max. 20 % der gesamten Wandfläche einnehmen. Dachaufbauten sind unzulässig.

Empfehlungen:

- ◆ Sammeln von Regenwasser aus Dachflächen zur Gartenbewässerung, für Toilettenspülung oder zur Versickerung.
- ◆ Verwendung von Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen.
- ◆ Versiegelte Flächen vermeiden
- ◆ Passive Sonnenenergie ist im Sinne der energie- und klimabewußten Planung.
- ◆ Die Ausrichtung der Gebäude erlaubt die Möglichkeit, Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zu installieren.

0.9 GRÜNORDNUNG

0.9.1

Textliche Festsetzungen:

1. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung hat außerhalb der festgesetzten Pflanzzonen zu erfolgen. Bäume, die gem. Punkt 2.2 gepflanzt werden, sind hierbei anrechenbar. Jeder nach dieser Festsetzung gepflanzte Baum muß über eine Grünfläche von mindestens 10 m² verfügen.
2. Begrünung von Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken:
 - bei Längsstellplätzen ist je 3 Pkw ein Hochstamm
 - bei Querparkern ist je 6 Pkw ein Hochstamm
 - bei Gegeneinanderparken ist je 12 Pkw ein Hochstamm zu pflanzen.Zur Einbindung größerer Parkplätze (30 Stellplätze) sind Heckenanpflanzungen vorzunehmen.
3. Große Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
4. Artenauswahl Gehölze:
Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen hat die Artenauswahl gemäß folgender Artenliste zu erfolgen:

0.4 WANDHÖHEN

- 0.4.1 Max. 9,00 m über natürlichem oder festgesetztem Gelände.
Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 3, S. 2 u. 3 BayBO.

0.5 VERKEHRSANLAGEN

- 0.5.1 Pkw-Stellplätze für Besucher und Beschäftigte sollen möglichst in dem vorderen Grundstückteil zu liegen kommen. Sie sind als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen abzulegen, eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen für die Anlage neuer Park- und Stellplätze.
- 0.5.2 Grad der Bodenversiegelung:
Die befestigte Fläche darf nicht mehr als 80 % der Grundstücksfläche betragen. Als Befestigungsarten sind wassergebundene Decken und Pflanzungen asphaltierten oder betonierten Flächen vorzuziehen.

0.6 EINFRIEDUNG

- 0.6.1 Zaunarten:
Zulässig sind Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohrstaahl, Holzlattenzäune und einheimische Hecken.

- 0.6.2 Zaunhöhe:
Max. 2,0 m an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, max. 1,5 m zur Straßenseite.

Pfeiler:

Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig. Max. 1,00 m breit und 0,40 m tief, nicht höher als Zaun aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton.

Pfeilerbreite darf nur bei Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Alle Zäune sind geländebündig herzustellen.

- 0.7 SCHALLSCHUTZ Schallschutzmauern in entsprechender Höhe können bei Bedarf erstellt werden. Sie müssen jedoch frontseitig zur Straße hin bepflanzt werden und entsprechend zurückversetzt werden.

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Populus tremula	-	Espe
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten.

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Salix cinerea	-	Grau-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer-Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder

5. Allgemeine Vorgaben zu Gehölzpflanzungen:
 - 5.1 Im Bereich der Pflanzzonen hat die festgesetzte Bepflanzung auf jeweils mind. 75 % der Pflanzzonlänge zu erfolgen.
 - 5.2 Baumanteil: In Pflanzungen an aneinanderstoßenden Gewerbegrundstücken 5 - 15 %, in sonstigen Pflanzungen: 10 - 30 %.
 - 5.3 Pflanzabstände: 1,0 - 1,5 m.
 - 5.4 Mindestpflanzqualitäten:
Lagemäßig festgesetzte Bäume (Berg-Ahorn an Ring- und Kreisstraße): Hochstamm, 4 x v., StU 18 - 20 cm; sonstige festgesetzte Einzelbäume: Hochstamm, 3 x V., StU 16 - 18 cm;
Bäume in Pflanzzonen: Heister, 2 x V., 150 - 200 cm;
Sträucher: 2 x V., 60 - 100 cm.

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

- 5.5 Pflanzzeitpunkt: Die Bepflanzung hat in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. Gebäude folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- 5.6 Die festgesetzten Bepflanzungen sind vom jeweiligen Grundeigentümer dauerhaft zu erhalten.
- 5.7 Nicht zu verwendene Pflanzen:
Für alle privaten Anpflanzungen, die in den öffentlichen Raum oder in die freie Landschaft wirken, insbesondere für Anpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen gilt:

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen, fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze (z. B. Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten) sowie geschnittene Hecken dürfen nicht verwendet werden.
6. Maßnahmen der Landschaftspflege
- 6.1 Offene Regenwassermulde:

Anlegen einer offenen Mulde in Erdbauweise mit flachen Böschungen zur zeitweiligen Speicherung von eingeleitetem Oberflächenwasser. Sichern dauerhaft feuchter Standortbedingungen. Bepflanzung mit Röhricht.
7. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG bzw. den Erdkabeln der OBAG gepflanzt werden.

Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei der Annäherung der Pflanzungen von Sträuchern an Erdkabel ist ebenfalls eine Verständigung der Versorgungsunternehmen erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten überprüft werden kann.
8. Pflanzzone über Kanal: Pflanzung gemäß Regelschnitten und Festsetzungen Punkt 4 und 5, dabei Verzicht auf Bäume und Weiden.
9. Freiflächengestaltungsplan:
Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (M= 1:200 oder größer) unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen zu erstellen.

Daraus müssen Art, Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Einfriedungen, Stellplätze, Grünflächen, Bepflanzungsmaßnahmen, die Höhengestaltung des Geländes sowie die Lage sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück ersichtlich sein. Der Freiflächengestaltungsplan ist zum Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens zu machen.