

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 In Wohngebäuden im Mischgebiet ist folgende Anzahl von Wohnungen zulässig:

- im MI 1 und MI 1.1 höchstens eine Wohnung je 250 m² Grundstücksfläche
- im MI 2 und MI 3 höchstens eine Wohnung je 150 m² Grundstücksfläche

Bei der Ermittlung der zulässigen Wohnungszahl ist das Ergebnis kaufmännisch zu runden (Hinweis: bei der Grundstücksfläche sind festgesetzte private Grünflächen mitzurechnen).

- 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.3 Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)
- Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.4 Flächen für Gemeinbedarf (Bauhof/Feuerwehr)

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

NUTZUNG	GRUNDFLÄCHENZAHL § 17 I V.m. § 19 BauNVO	GESCHOSSFLÄCHENZAHL, GFZ § 17 I V.m. § 20 BauNVO
MI	0,6	0,8
GE / GEine	0,8	0,8
Bauhof/Feuerwehr	0,6	0,8

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 2.2.1 Wandhöhe
- Garagen/Carports/Nebengebäude max. 3,50 m
- Geschäfts-/Büro-/Wohngebäude max. 7,50 m
- Betriebsgebäude max. 7,50 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

- 4 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

- 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 4.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: SD max. 24°

PD max. 12°

Dachdeckung: alle harten Deckungen

Farbegebung: rot, rotbraun, grau, anthrazit

Bei PD/ FD auch extensive Dachbegrünung zulässig

Organg und Traufe max. 0,80 m

unzulässig

- 4.1.2 Geschäfts-/Büro-/Wohngebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)

Dachneigung: max. 24°

Dachdeckung: alle harten Deckungen

Farbegebung: rot, rotbraun, grau, anthrazit

Bei PD/ FD auch extensive Dachbegrünung zulässig

Organg und Traufe max. 0,80 m

unzulässig

- 4.1.3 Betriebsgebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: max. 24°

Dachdeckung: alle harten Deckungen

Farbegebung: rot, rotbraun, grau, anthrazit

Bei PD/ FD auch extensive Dachbegrünung zulässig

Organg und Traufe max. 0,80 m

unzulässig

- 4.2 Beschränkt bebaubarer Bereich

Die im Bebauungsplan mit Auflagen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im Norden des Gebietes, sind im Abstand von 35,0 m zum Baumbestand der angrenzenden Waldflächen ausgewiesen. Hier sind bauliche Anlagen nur für untergeordnete Nutzungen (Lagerflächen, Stellplätze etc.) zulässig. Andernfalls sind Gebäude mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen (verstärkter Dachstuhl, Sargdeckelkonstruktion etc.) zu errichten

- 4.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 der BayBO. Bei der Errichtung von Gebäuden wird dabei die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 angeordnet.

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe.

Maßgebend bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist dabei die natürliche Geländeoberfläche.

- 4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen (Werbemastern, Werbetafeln etc.) dürfen eine Höhe von max. 9,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

- 4.5 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlattezaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, lebende Zäune

Zaunhöhe: max. 1,80 m ab fertigtem Gelände

Sockel: unzulässig

- 4.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/Aufschüttungen:

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m.

Im Bereich der Bauquartiere GE 5, GE 8.2, GE 10, GE 18 und GE 19 sind Aufschüttungen bis max. 2,50 m zulässig.

Stützmauern:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen (AußenTreppen/ Anlieferung etc.) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrößen sind unzulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Bezugspunkt für Abgrabungen/Aufschüttungen und Stützmauern ist die natürliche Geländeoberfläche. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstückseigentümer abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

- 5 SCHALLSCHUTZ

Gewerbelärm

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_{WA}) nicht überschreiten:

Fläche	Größe m²	L _{WA} tagsüber dB(A)	L _{WA} nachts dB(A)
MI 1	1.831	81 dB(A)	44 dB(A)
MI 1.1	1.466	81 dB(A)	44 dB(A)
MI 2	1.065	83 dB(A)	45 dB(A)
GE 5	59	84 dB(A)	44 dB(A)
GE 8.2	742	59 dB(A)	44 dB(A)
GE 9	4.954	81 dB(A)	46 dB(A)
GE 10	3.111	81 dB(A)	46 dB(A)
GEine 12	4.162	83 dB(A)	48 dB(A)
GE 13	1.444	59 dB(A)	44 dB(A)
GE 14	1.301	81 dB(A)	46 dB(A)
GE 15	429	81 dB(A)	46 dB(A)
GE 16	3.455	81 dB(A)	46 dB(A)
GEine 17	1.673	80 dB(A)	45 dB(A)
GE 18	2.928	83 dB(A)	48 dB(A)
GE 19	1.081	83 dB(A)	48 dB(A)
Gemeinbedarf	3.732	80 dB(A)	45 dB(A)

Hinweis:

Für folgende Gewerbebetriebe innerhalb des bisherigen "Gewerbegebietes - An der Landshuter Straße" wurden die Festsetzungen entsprechend den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - An der Landshuter Straße" sinngemäß übernommen.

Für die im Plan dargestellten Immissionspunkte IP 01 bis IP 07 gelten die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel.

Zulässige immissionswirksame Flächenschalleistungspegel L _{WA} (dB(A) pro m²)	IP 01	IP 02	IP 03	IP 04	IP 05
Tagezeit (06.00 - 22.00 Uhr)	81	80	80	80	80
MI 3 (3.018 m²)	66,5	58,0	58,0	58,0	68,0
GEine 4 (1.115 m²)	68,5	67,5	67,5	63,0	60,0
GE 6 (1.408 m²)	67,5	59,0	56,0	57,0	58,5
GE 7 (1.038 m²)	67,5	57,0	56,0	57,0	58,5
GE 8 (2.122 m²)	67,5	57,0	55,5	57,0	58,5
GE 8.1 (1.552 m²)	67,5	57,0	55,5	57,0	58,5
GE 11 (907 m²)	67,0	63,0	60,0	57,5	58,0
GE 12.1 (732 m²)	67,0	63,0	60,0	57,5	58,0
Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr)	IP 01	IP 02	IP 03	IP 04	IP 05
MI 3 (3.018 m²)	56,5	43,0	43,0	46,0	55,0
GEine 4 (1.115 m²)	56,5	43,0	43,0	46,0	55,0
GE 6 (1.408 m²)	62,5	51,0	47,5	48,0	59,5
GE 7 (1.038 m²)	57,5	43,0	41,5	44,0	54,5
GE 8 (2.122 m²)	56,5	42,0	40,0	44,0	53,5
GE 8.1 (1.552 m²)	56,5	42,0	40,0	44,0	53,5
GE 11 (907 m²)	55,0	45,0	45,0	43,5	55,5
GE 12.1 (732 m²)	55,0	45,0	45,0	43,5	55,5

Die Bezugsflächen (überbaubare Grundstücksfläche) sind dem Lageplan MI 1: 2.500 zu entnehmen.

Die Berechnung der Immissionswert-Anteile erfolgte nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes.

Das Abstandsmaß (L_s) berechnet sich aus:

L_s = 10 * log(4 * x * s² / s²) in dB

mit:

s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in Meter

s₀ = Referenzgröße 1 Meter

Die Rechenvorschriften der VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" sind zu beachten.

Der Emissionswinkel beträgt 180° und wird durch die Fassaden bestimmt.

Die Höhe der Schallquelle liegt bei 2 m über Gelände.

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVordV abzustimmen.

Verkehrslärm

Für ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsanbau und Betriebsräume im Bereich zwischen der 50 dB(A)-Linie und der Staatsstraße St 2040 (Landshuter Straße) sind Schlaf- und Kinderzimmer zu orientieren, dass ein Fenster an einer lärmbelasteten Fassade zur Belüftung vorhanden ist. Ansonsten ist eine separate Lüftungseinheit (z. B. Schallkammerlüfter) erforderlich. Diese müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 40 dB aufweisen.

- B) GRUNDORDNUNGSPLAN

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

- 6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLATZE UND ZUFAHRTEN

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.

Eine Versiegelung ist zudem nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen. Vorsehen sind hierbei Beläge mit geringem Abflussbeiwert, hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit wie Porenpflaster, Rasenpflaster, Sandtuffpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

- 7 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Bestehend und zu erhaltender Gehölzbestand ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 19520 in der jeweils neuesten Fassung.

- 8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes sind als Pflanzflächen auszubilden.

Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

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

- 9 PFLANZMASSNAHMEN

Bei der Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher und Bodendecker jeweils gemäß den Artenlisten der festgesetzten Mindestqualitäten und den festgesetzten Standort zu verwenden.

In den Gewerbequartieren ist je angefangener 1.000 qm privater Fläche mindestens ein Gehölz 1. Ordnung bzw. zwei Gehölze 2. Ordnung (Arten entsprechend den Artenlisten 13.1 und 13.2 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten) zu pflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenprofil zu achten.

Angeordnet werden kann hierbei die Pflanzung von Bäumen im Bereich der planlich festgesetzten Pflanzflächen.

- 9.2 Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße innerhalb öffentlicher Grünflächen (Straßenbegleitgrün/Ortsrandbegrünung)

Die Überstellung der straßen- und wegbegleitenden öffentlichen Grünflächen entlang der Frauenberger Straße erfolgt mit Gehölzen 1. Ordnung an den festgesetzten Standort entsprechend der Artenliste 13.1 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten.

- 9.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die Begrünung der planlich festgesetzten Pflanzflächen erfolgt zur Einbindung der Bauquartiere und zur Verbesserung der Lebensraumqualität mit lockeren Baum-/ Strauchpflanzungen (Arten entsprechend den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten).

Der Baumanteil beträgt mindestens 15%.

- 9.4 Stellplatzbegrünung

Je 8 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Gehölz 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen (Arten entsprechend den Artenlisten 13.1 und 13.2 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten).

Diese können beim Baumanteil unter Punkt 9.1 angerechnet werden.

Die Baumscheiben sind mindestens 2 qm groß auszubilden.

- 10 PFLANZ- UND SAATARTBEIHE

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat.

Pflanz- und Saatarten in unmittelbarer Nähe von Gebäuden sind in der, nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

- 11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

- 12 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Für folgende Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grundordnungsplanes aus dem kommunalen Ökotoke der Gemeinde Adlkofen auf den gemeindeeigenen Grundstücksflächen Fl.Nr. 826 (Teilfläche), Gemarkung Jenkofen und Fl.Nr. 406 (Teilfläche), Gemarkung Frauenberg, bereit gestellt.

Geplante Maßnahmen auf Fl.Nr. 826:

- Anlage extensiver Streuobstbestände aus Hochstämmen standortgerechter Lokalkorten
- Schafbeweidung
- Anlage einer wegbegleitenden Baumreihe

Geplante Maßnahmen auf Fl.Nr. 406:

- extensive Schafbeweidung
- Anlage einer wegbegleitenden Baumreihe

- 13 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthoner Pflanzmaterialien, soweit verfügbar, zu achten. Innerhalb der Gewerbequartiere sind für Bepflanzungen 90 % für Randeingrünungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

- 13.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., m.DB, 18-20, Straßenaumprofil, falls erforderlich

Flächige Pflanzung: v.Hel, 200-250 bzw. 250-300

Acer platanoides
Ailanthus glandulosa
Betula pendula
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
und vergleichende Arten.

- 13.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., m.DB, 16-18, Straßenaumprofil, falls erforderlich

Flächige Pflanzung: v.Hel, 200-225

Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus pyralis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
und vergleichende Arten.

- 13.3 Sträucher

v.Str. mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus sanguinea
Cornus avellana
Eunomyia europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Salix purpurea
Salix viminalis
Syringa vulgaris
Tilium latana
und vergleichende Arten.

- 13.4 Bodendecker

mTb

Achillea millefolium
Brunnera macrophylla
Epimedium versicolor
Hedera helix (in Sorten)
Hypericum (in Sorten)
Geranium (in Sorten)
Luzula sylvatica
Lysichiton punctatus
Pachysandra terminalis
Potentilla (in Sorten)
Primula grandiflora
Pulmonaria officinalis
Primula minor
und vergleichende Arten.

Frauenmantel
Kalkseus-Vergissmeinnicht
Eisenkraut
Efeu
Johanniskraut
Kornblume
Wald-Hainseide
Goldfaden
Dekendürchen
Fingerkraut
Braunelle
Echtes Lungenkraut
Immergrün

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 zu erhalten und in Metten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) zu lagern. Oberbodentager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusehen. Die Metten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

- NACHBARSCHAFTSRECHT/ GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des BImSchG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe

2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

- DENMALSSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

- LEUCHTMITTEL

Die Verwendung naturnaher Leuchtmittel v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft zum Schutz der Insekten wird angeregt.

- FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG

Fassaden-, Schutzschutzwand- sowie sonstige Architekturelemente sollen begrünt werden, wobei auf entsprechende Rank- und Kletterhilfen zu achten ist.

Für Dachflächen sollte vor allem dann eine Extensivbegrünung angestrebt werden, wenn der Versiegelungsgrad der Freiflächen hoch und es aus statischen Gründen möglich ist.

- SOFORN GRUNDWASSERSCHUTZ

Soforn Grundwasser steht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwassererregungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

- IMMISSIONSSCHUTZ

Schallschutznachweis im Genehmigungsverfahren

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren sollte mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVordV abgestimmt werden.

- Lage der Immissionspunkte

IP 01: Westfassade Wohnhaus Fl. Nr. 894 (Außenbereich)

IP 02: Nordwestgrunde Grundstück Fl. Nr. 54 (Allgemeines Wohngebiet)

IP 03: Nordfassade Wohnhaus Fl. Nr. 552 (Allgemeines Wohngebiet)

IP 04: Nordostfassade Wohnhaus Fl. Nr. 562 (Allgemeines Wohngebiet)

IP 05 - Nord: Nordfassade Wohnhaus Fl. Nr. 646 (Mischgebiet)

IP 05 - Ost: Ostfassade Wohnhaus Fl. Nr. 646 (Mischgebiet)

IP 06: Nordostfassade Wohnhaus Fl. Nr. 491 (Allgemeines Wohngebiet)

IP 07: Nordostfassade Wohnhaus Fl. Nr. 373 (Allgemeines Wohngebiet)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Adlkofen erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung die 4. Änderung des Bebauungsplanes "GE an der Landshuter Straße - Erweiterung" als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2012 und seine bisherigen Änderungen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Mischgebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2 Gewerbegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.3 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.4 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

2.5 Fläche für den Gemeinbedarf: Bauhof und Feuerwehr

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Einschränkungen

3.1 Baugrenze (die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt)

3.2 beschränkt bebaubarer Bereich (Waldbestand, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 öffentlicher Parkplatz

4.3 öffentlicher Fußweg

4.4 Straßenbegleitgrün

4.5 Straßenbegrenzungslinie

4.7 Einfahrt

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

5.1 Regenrückhaltebecken

5.2 Hauptwasserversorgungsleitung

5.3 Regenwasserkanal

6. Grünordnung: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 öffentliche Grünfläche

6.2 private Grünfläche

6.3 zu erhaltender Baum

6.4 zu pflanzender Baum

6.5 zu erhaltende Gehölzgruppe

6.6 zu pflanzende Gehölzgruppe

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung

1.1 Flurstücknummer

1.2 Maßangabe in Metern

1.3 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NNH