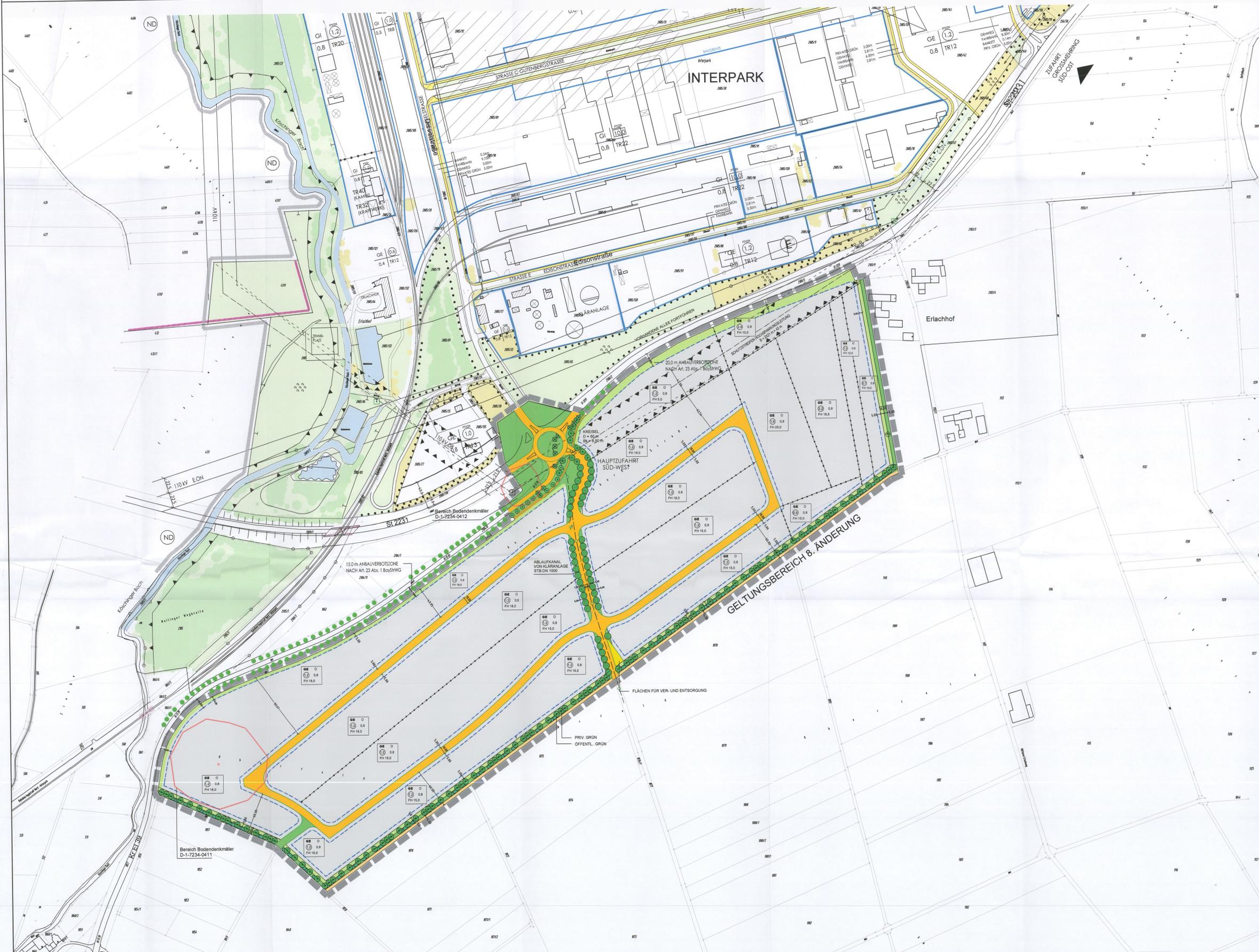


# 8. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN InTerPark



## Verfahrensvermerke und Ausfertigung

1. Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 16.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2014 ordentlich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2014 hat in der Zeit vom 29.12.2014 bis 30.01.2015 stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2014 hat in der Zeit vom 29.12.2014 bis 30.01.2015 stattgefunden.
  4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2015 bis 18.08.2015 beteiligt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 öffentlich ausgestellt.
  6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2015 bis 10.10.2015 nochmals öffentlich ausgestellt.
  6. Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.10.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2015 als Satzung beschlossen.
- Großmehring, den 17.02.2016
- (Siegel) *J. Depold*  
L. Depold, 1. Bürgermeister
7. Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- (Siegel Genehmigungsbehörde)
8. Ausgefertigt
- Großmehring, den 25.04.16
- (Siegel) *J. Depold*  
L. Depold, 1. Bürgermeister
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.05.16 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Großmehring, den 27.04.16
- (Siegel) *J. Depold*  
L. Depold, 1. Bürgermeister

GEMEINDE  
GROSSMEHRING  
Landkreis Eichstätt

8. Änderungsverfahren  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Gewerbepark Großmehring - Kösching"  
(InTerPark)

M = 1:2000

PLANFASSUNG

1. Änderung:	01. März 1995
2. Änderung:	17. September 2001
3. Änderung:	18. Februar 2003
4. Änderung:	05. Juli 2005
5. Änderung:	11. Mai 2006
6. Änderung:	19. Dezember 2006 Fassung vom 15.06.2007 (Gemeinde Großmehring)
7. Änderung:	16. April 2007 Fassung vom 28.05.2008 (Markt Kösching)
8. Änderung:	28. Mai 2013 Fassung vom 27.03.2014 (Markt Kösching)
8. Änderung:	16. Dezember 2014 Fassung vom 20.10.2015

# 8. Änderung Bebauungsplan „Gewerbepark Großmehring-Kösching (InTerPark)“ Gmk. Großmehring /Demling

im Parallelverfahren mit der

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Zeichenerklärung und Festsetzungen



Fassung vom 20.10.2015

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
<b>Gemeinde Großmehring</b>  Marienplatz 7, 85098 Großmehring Tel.: 08407 / 92 94-0 Fax.: 08407 / 92 94-10	 <b>T+R Ingenieure GmbH</b> Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40  <b>WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN</b>  Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH Parkstraße 10 • 85051 Ingolstadt Tel.: 0841 96641-0 • Fax: 0841 96641-25 E-Mail: info@weinzierl-la.de

# Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

## BEBAUUNGS – UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK GROSSMEHRING-KÖSCHING"

Die Gemeinde Großmehring hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 22414) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 zuletzt geändert am 11.12.2012 (GVBl. 2007), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.10.2015 diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

### ZEICHENERKLÄRUNG und FESTSETZUNGEN

#### FESTSETZUNGEN

##### 1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



##### 2.1 Gewerbegebiet BauNVO § 8

Nicht zugelassen sind im Geltungsbereich der 8. Änderung:

1. Einzelhandelsbetriebe



##### 2.2 Gewerbegebiet, dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

4. Tankstellen
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
6. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Nicht zugelassen sind:

1. Einzelhandelsbetriebe (im Geltungsbereich der 8. Änderung)
  2. Vergnügungstätten (nur Gemarkung Kösching)
- Im Gebiet GE1 ist Kommunbebauung nach Grundstückstellung zulässig.



2.3 Industriegebiet BauNVO § 9

Ausgeschlossen sind:

2. Betriebe nach Anhang I der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung) - 12 BImSchV- mit Ausnahme der in den Ziffern 9 und 10 des Anhangs I genannten Anlage.



2.4 Kläranlage



2.5 Umspannwerk



2.6 Fläche für Entsorgungshof

Standorte für Trafostationen werden während der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen festgesetzt.

## Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

- |      |   |
|------|---|
| 1,6  | 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG   |
| 8,0  | 3.1 z.B. maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ)   |
| 0,6  | 3.2 z.B. maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ)  |
| h30  | 3.3 z.B. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)   |
| TR12 | 3.4 Maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden.<br>Technische Aufbauten die die Höhe nur im funktional unbedingt erforderlichen Ausmaß überschreiten, sind zulässig. Definition des Bezugspunktes s. 3.5 |
| Fh8  | 3.5 Maximal zulässige Traufhöhe gemessen ab Oberkante Straßenmitte vor dem Baugrundstück bzw. ab der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländehöhe.  |
|      | 3.6 Maximal zulässige Firsthöhe<br>Definition des Bezugspunktes s. 3.5  |

# Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

## 4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN



4.1 Baugrenze



4.2 Baulinie im Bereich des Erdgeschosses



4.3 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhen und Traufenhöhen.

Leitungen, Verkehrsflächen, Meßstationen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

# Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

## 5. BAUWEISE UND BAUKÖRPERGESTALTUNG

- 5.1 Bauweise:  
Alle Konstruktionen des Stahlbeton- und Stahlbaues, des Holzbaues, sowie bei kleineren Bauvorhaben des Massivbaues, sind zulässig.
- 5.2 Konfiguration der Baukörper im Grundriß:  
Keine Beschränkungen in der Konfiguration
- 5.3 Höhen der Baukörper:  
Siehe Festlegung im Bebauungsplan 1:2000
- 5.4 Fassadengestaltung:  
Als Material sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Sie sind in der dem Material entsprechenden Weise anzuwenden.

- 5.5 Dachformen:  
Flachdächer mit der Belichtung dienenden Aufbauten sind vorgeschrieben. Bei Gebäuden mit Grundrissen im Verhältnis Breite zu Länge von 1:1 bis 1:2. Die Neigung des Flachdaches kann max. 10° betragen.

Satteldächer mit Neigung von 12° - 15° sind bei Gebäuden mit einer Breite bis 35m und einer Länge des mindestens zweifachen der Breite zulässig.

Bei kleineren Gebäuden ist die Verwendung von Ziegeldächern ausnahmsweise mit einer Dachneigung von 15° - 22° zulässig. Ziegeldächer sind bei großmaßstäblichen Gebäuden unzulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Sämtliche, für die jeweilige Dachkonstruktion und Aufbauten geeigneten Materialien sind zulässig.

- 5.6 Einfriedungen:  
Einfriedungen sind entweder auf Grundstücksgrenzen oder auf Baugrenzen oder auf Baulinien oder auf Sonderbaulinien zugelassen. Eine Höhe bis max. 2,20m ist zulässig. Einpflanzungen beiderseits des Zaunes sind zugelassen. Im Bereich der Ost-West Erschließungstrassen sind keinerlei Zauneinpflanzungen zugelassen. Einfriedungen müssen transparent sein; z.B. Maschendraht oder Stabzäune.
- 5.7 Hinweisschilder und Werbung:  
Im öffentlichen Straßenraum ist die Aufstellung von Hinweisschildern und Werbeträgern zulässig. Auf den Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zu einer Gebäudehöhe von max. 22m zulässig.

## Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

Auf Dächern und an Attiken von Gebäuden sind nur Einzelbuchstaben und Firmensymbole zulässig. durchgehende Werbebänder sind dort ausgeschlossen.

Entlang der freien Strecke der Staatsstraße St 2335 gilt in Anlehnung an Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot.

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind dementsprechend innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.

- 5.8 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- 5.9 Gemäss Entwässerungsplanung des Gewerbegebietes dürfen in den öffentlichen Regenwasserkanal nur 50% der auf Privatgrund anfallenden Niederschlagswassermenge  $Q_{r15,1}$ , also der Wassermenge eines Blockregenereignisses mit Dauer 15 Minuten und der jährlichen Häufigkeit  $n=1$  direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden  
Die restliche Menge ist auf Privatgrund zurückzuhalten und darf nur gedrosselt an den Kanal abgegeben werden

Im Bereich mit Versickerungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung (Westlich der Hauptzufahrt)

In diesem Bereich bestehen aufgrund des festgestellten Grundwasserflurabstandes und der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes gute Versickerungsmöglichkeiten.

Somit wird für diesen Bereich eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer aller Flächen unter Berücksichtigung der qualitativen Bewertung und Behandlungsmaßnahmen des ATV-Markblattes M153 festgesetzt.

# Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

Die Versickerung hat grundsätzlich über den Oberboden (z.B. Muldenversickerung) zu erfolgen. Eine direkte Einleitung in den Untergrund ist zunächst nicht zulässig.

Die öffentlichen Flächen sowie die Fahrbahnbereiche entwässern über belebte Oberbodenzonen nach ATV M153 in den straßenbegleitenden Versickermulden in den Untergrund.

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Öffentliche Straßenfläche



6.2 Ein- und Ausfahrt



6.3 Fußweg und Fuß- und Radweg



6.4 Begleitender öffentlicher Grünstreifen mit Bäumen und Längsparkplätzen



6.5 öffentlicher Grünstreifen vor Einfriedungen



6.8 Industriegleis



# Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

## 7. SCHALLSCHUTZ

- 7.1 Für das Areal der 8. Änderung wurde eine Lärmkontingentierung durchgeführt.  
Die Untersuchungsergebnisse sind in dem Müller-BBM Bericht Nr. M116431/01 vom 22.08.2014 dokumentiert und Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

### Gewerbegeräusche

Unzulässig sind demnach Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  entsprechend folgenden Angaben überschreitet.

Tabelle Höchstzulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_{WA}$  der 8. Änderung.

Gebiet	Flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{WA}$ in dB(A)	
	tags	nachts
GE 22	63	42
GE 23	62	42
GE 24	60	42
GE 25	62	42
GE 26	63	42
GE 27	63	42
GE 28	62	42

Die Lagen und Grenzen der Teilflächen können der Abbildung im Planteil entnommen werden.

Für den im Plan der 7. Änderung dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die in o. g. Tabelle dargestellten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  um ein Zusatzkontingent in Höhe von 3 dB für alle Teilflächen.

Die Schallausbreitungsberechnungen zur Emissionskontingentierung sind bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den aufge-

## Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

zeigten Emissionspegeln, Zusatzkontingenten und Umgriffen nach dem Verfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 2 m über dem Geländeniveau durchgeführt worden.

Dabei wurde mit einer Mittenfrequenz von 500 Hz und ohne die Berücksichtigung von Schallhindernissen gerechnet. Auf dem Schallausbreitungsweg zwischen den Schallquellen und den Immissionsorten wurde ebenes Gelände zugrunde gelegt. Bei der Bestimmung des Bodeneffekts wurde das in Kapitel 7.3.2 der o. g. Norm beschriebene Verfahren sowie eine meteorologische Korrektur von  $C_{met} = 2$  dB angewandt.

Dieses Procedere ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bei der Bestimmung der aus den o. g. Emissionskontingenten für die jeweilige Teilfläche resultierenden Immissionsrichtwertanteile zu berücksichtigen.

Wohnungen und Büros können aus schalltechnischer Sicht ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels für die nicht zum eigenen Gebäude gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete nicht überschritten werden.

### Verkehrsgerausche

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen der umliegenden Straßen ein.

Innerhalb der farbig markierten Bereiche (vgl. Abbildung Schallschutzmaßnahmen, Anhang A, Seite 6) sind gemäß DIN 4109 Tabelle 8 folgende resultierende Schalldämmmaße der Gesamt-Außenfläche (erf.  $R'_{w,res}$ ) einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Bürräume bzw. Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) vorgesehen werden:

Oranger Bereich: Lärmpegelbereich IV: Wohnungen: erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB(A),

Bürräume: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB(A).

Gelber Bereich: Lärmpegelbereich III: Wohnungen: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB(A).

Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung kann nach den Verfahren der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"

## Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

vom August 1987 geführt werden, sofern die o. g. Mindestanforderungen nicht unterschritten werden.

Innerhalb aller farbig markierten Bereiche (grün, gelb und orange) ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen.

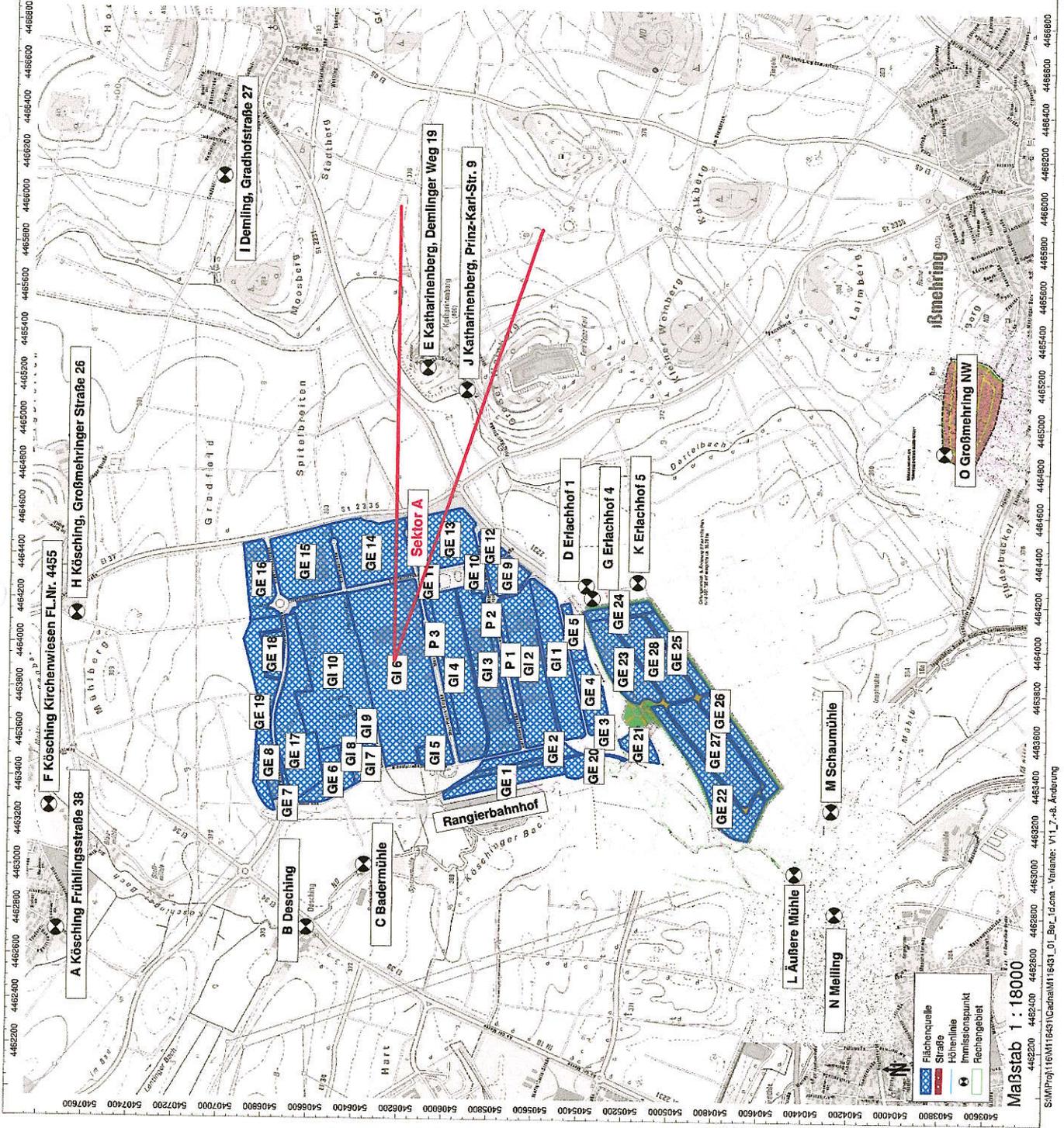
Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen baulichen Situation zum Zeitpunkt der Genehmigung sowie der gebäudeeigenen Abschirmung Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

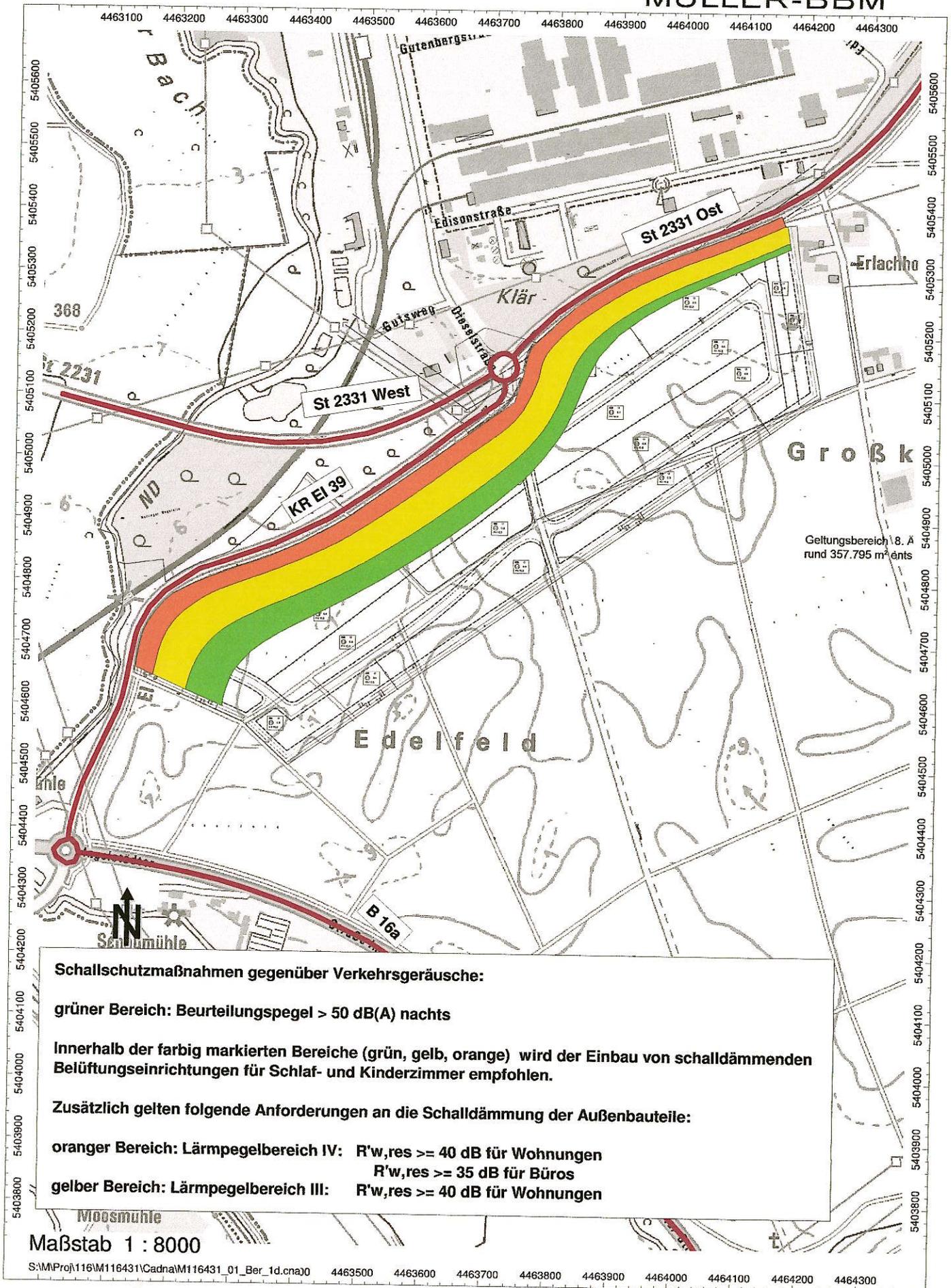
Tabelle Höchstzulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_{WA}$ .

Gebiet	flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{WA}$ in dB(A)	
	tags	nachts
GE 1	66	56
GE 2	65	55
GE 3	65	45
GE 4	65	55
GE 5	61	46
GE 6	60	50
GE 7	60	50
GE 8	60	50
GE 9	65	50
GE 10	65	50
GE 11	65	50
GE 12	67	52
GE 13	66	53
GE 14	63	50
GE 15	65	52
GE 16	65	50
GE 17	65	42
GE 18	65	42
GE 19	65	42
GE 20	67	52
GE 21	65	50
GI 1	65	45
GI 2	65	50
GI 3	70	57
GI 4	70	57
GI 5	70	57
GI 6	70	60
GI 7	65	50
GI 8	65	50
GI 9	65	50
GI 10	70	53
P1	60	45
P2	60	50
P3	60	50
Rangierbahnhof	65	45

Die Lagen und Grenzen der Teilflächen können der Abbildung im Planteil entnommen werden.







# Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

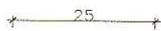
## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Denkmal



Bodenkontaminierte Fläche



Maßangabe in Meter



derzeitige Gemeindegrenze



Pipeline



bestehende Hochspannungsleitung mit beiderseitigen Schutzstreifen



freizuhaltendes Sichtfeld an der St 2335 5 x 135 m

# Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

## Festsetzungen – Grünordnung

### 1. Grünflächen



#### 1.1 Öffentliche Grünflächen

in Zone A

Die Zone A wird als öffentliche Grünfläche, hier als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen (vgl. Ziff. 2.1)

in Zone B/D

Straßenbegleitende Flächen:

Die Gestaltung dieser Flächen sowie ihre Begrünung ist unter Integration der übrigen straßenbegleitenden Elemente (Beleuchtung, Hinweisschilder usw.) und in Abstimmung mit der Nutzung der daran anschließend privaten "Vorzone" vorzunehmen. Dabei ist unter Beachtung von Ziff. 1.2 für jeden Straßenzug ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.

in Zone C

Die öffentliche Grünflächen in Zone C sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bebauung und soweit als möglich unter Einbeziehung des Vorhandenen Bestandes (Gras-, Kraut- und Staudenfluren; Gehölze) mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie durch Pflanzung von Feldgehölzen zu gestalten und zu gliedern.

Ergänzend sind die Festsetzungen unter Ziff. 6 "Baugenehmigungsverfahren" zu beachten.

#### 1.2 Private Grünflächen



in Zone B/D

Entlang der senkrecht zu den Erschließungsstraßen verlaufenden Grundstücksgrenzen wird ein jeweils mindestens 10 m breiter zu bepflanzender Streifen privaten Grün festgesetzt.

Grundsätzlich ist/sind:

- mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche zu begrünen
- Feldhecken als mindestens 3-reihige Bepflanzung anzulegen
- mindestens 1 Großbaum pro 5 Kfz-Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück zu pflanzen
- Baumscheiben gegen Überfahren zu sichern
- die Bepflanzung mit den unter Ziff. 2.8 aufgeführten Arten auszuführen
- die privaten Stärkung vorhandener Strukturen soweit als mög-

# Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

lich unter Einbeziehung des Bestandes (Gras-, Kraut- und Staudenfluren; Gehölze) auszuweisen (z.B. Stärkung des Pappebestandes in Zone B als ökologisch wirksame Verbindung zu Zone A)

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



- 2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Zone A)  
Diese Flächen erfüllen vorrangig Ausgleichsfunktionen und sind weitgehendst zu erhalten bzw. zu entwickeln. Hierzu zählen vornehmlich die Sukzessions- und Ruderalflächen, die gleichzeitig eine naturnahe Vernetzung in die freie Landschaft darstellen. Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopstrukturen (Vernäsung, Rohbodenflächen, Umwandlung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in extensives Dauergrün etc.) und deren Vernetzung sind durchzuführen.

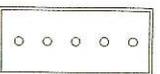


- 2.2 Bestehende, zu erhaltende Gras-, Kraut- und Staudenfluren (in Zone A)  
In den Zonen B/C/D sollen Gras-, Kraut- und Staudenfluren im Rahmen des Freiflächengestaltungsplan soweit als möglich in die jeweiligen Freiflächenkonzepte integriert werden.

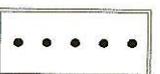


- 2.3 Extensives Dauergrünland (in Zone A)

Die Grünlandstandorte, mit z.T. moorigen bzw. anmoorigen Böden, sind als extensive Wiesen der Bachaue zu nutzen, bzw. zu Streuwiesen oder Feuchtfächen umzugestalten.



- 2.4 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



- 2.5 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb der Gehölzbestände sind waldbauliche Pflegemaßnahmen zur Förderung der Bestandsentwicklung durchzuführen. Bei der Bebauung der waldbahnen Grundstücke sind zur Vermeidung von Gefahren durch Baumwurf (Stromwurf und Schneebruch) ausreichende Abstände zum Wald einzuhalten.



- 2.6 Erhaltung von Einzelbäumen  
(Lage- und höhenmäßig eingemessen)



- 2.7 Erhaltung von Gehölzbestand

Soweit noch nicht geschehen, muß vorhandener, zu erhaltender Gehölzbestand im Zuge der Erschließungsmaßnahmen (Bestand auf öffentlichen Grünflächen) bzw. als Grundlage des Freiflächengestaltungsplanes (Bestand auf privaten Grünflächen) lage- und höhenmäßig eingemessen werden.

# Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

## 2.8 Pflanz-Qualitäten und Pflanzenarten

Öffentliche Grünflächen und private "Vorzone":  
Hochstämme oder Stammbüsche 3-4 mal versetzt, aus extra weitem Stand, STU 20-25 cm mit artentypischer Krone. Feldgehölze und Hecken einheimischer Art: mind. 2 x verschulte Heister und Sträucher

### Private Grünflächen:

Für Begrünung entlang der senkrecht zu den Erschließungsstraßen verlaufenden Grundstücksgrenzen:

Heister mind. 2 x., 200-250 cm,  
Sträucher mind. 2 x v., 60-80 cm

### Pflanzenarten

Die Anpflanzungen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern vorzunehmen:

#### Zone A

#### Bäume für ergänzende Pflanzungen

<i>Alnus glutiosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	-	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	-	Silberweide
<i>Salix triandra</i>	-	Mandelweide

#### Sträucher für ergänzende Pflanzungen

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus oxyacantha</i>	-	Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Humulus lupulus</i>	-	Hopfen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Geißblatt
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Wasser-Schneeball

# Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

## Zone B/D

Leitbäume für Straßenbegleitpflanzungen und Begrünung der Privatgrundstücke

Acer pseudoplatanus-	Bergahorn
Fraxinus excelsior -	Esche
Quercus petraea -	Traubeneiche
Quercus robur -	Stieleiche
Tilia cordata -	Winterlinde
Malus, Prunus spec. -	Zierobstarten (ausgenommen rotlaubige)

Sträucher für Straßenbegleitpflanzungen und Begrünung der Privatgrundstücke wie Zone C.

Die Auswahl erfolgt entsprechend Ziff. 1.1 und 1.2 für die einzelnen Bereiche und dem dafür festzulegenden Gesamtkonzept.

## Zone C

### Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Fagus sylvatica	-	Buche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silberweide
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde

# Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

## Sträucher

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus oxyacantha	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Geißblatt
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa arvensis	-	kriechende Rose
Rosa canina	-	Hundsrose
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
Viburnum	-	Wolliger Schneeball

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht gestattet. Zierformen von Laubgehölzen sind nur im bebauten Bereich zulässig.

Fassaden sollen, in Abstimmung mit der architektonischen Gestaltung, mit Rankpflanzen begrünt werden.

Bei allen Neupflanzungen sind die im Bayrischen Ausführungsgesetz zum BGB enthaltenen Grenzabstände, bei Pflanzungen an Gleisanlagen der DB auch die "Hinweise zur Aufwuchsbeschränkung an Bahnanlagen" zu beachten.

### 3. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes



3.1 Naturdenkmal gem. Art. 9 BayNatSchG (in Zone A)



3.2 Feuchtgebiet gem. Art. 6d BayNatSchG (in Zone A)

### 4. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses



4.1 Vorhandene, zu erhaltene Wasserflächen (Fließ- und Stillgewässer)

Oberflächenwasser von Dach- und Verkehrsflächen muß soweit wie möglich versickert werden. Auf ein Verbot zur Anwendung von Auftaumitteln ist hinzuwirken.

Sollte im Zuge der Bebauung aus technischen Gründen eine Wasserfassung erforderlich werden, ist eine Ableitung über Entwässerungsmulden und offene Gräben in Absetz- und Regenrückhaltebecken vorzunehmen.

## Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung



### 4.2 Bestehender Entwässerungsgraben

Bestehende Entwässerungsgräben sind zu erhalten



### 4.3 Geplanter Entwässerungsgraben Drainrohr/Verrohrung



### 4.4 Regenrückhaltebecken

Der Ablauf aus den Regenrückhaltebecken ist so gering wie möglich zu halten, um

- die Versickerungsmöglichkeiten im Regenrückhaltebecken weitestgehend auszunutzen
- eine Dauerstaufäche zu erhalten
- eine Belastung des Vorfluters zu vermeiden

Die Regenrückhaltebecken sind in naturnaher Bauweise mit abgeflachten Ufern, variablen Böschungsneigungen, Flachwasserzonen und Inseln zu erstellen.



### 4.5 Uferstreifen am Köschinger Bach - baufrei zu halten

## 5. Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzfläche zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Basisbreite zu lagern.

Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten mit Leguminosemischungen anzusäen.

Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

## 6. Baugenehmigungsverfahren

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Die Bepflanzung sind in der auf die Fertigstellung der Freianlagen (Zufahrt, Stellplätze etc.) folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Analog zur Freiflächengestaltungsplanung der privaten Bereiche ist für die öffentlichen Grünflächen der Zonen A/B/C/D ein nutzungsbezogenes Gesamtkonzept zu erstellen.

Sowohl bei den privaten als auch bei den öffentlichen Grünflä-

## Bebauungs- und Grünordnungsplan 8. Änderung

chen sind vorhandener Gehölzbestand sowie Gras-, Kraut- und Staudenfluren soweit als möglich in das Gesamtkonzept zu integrieren.