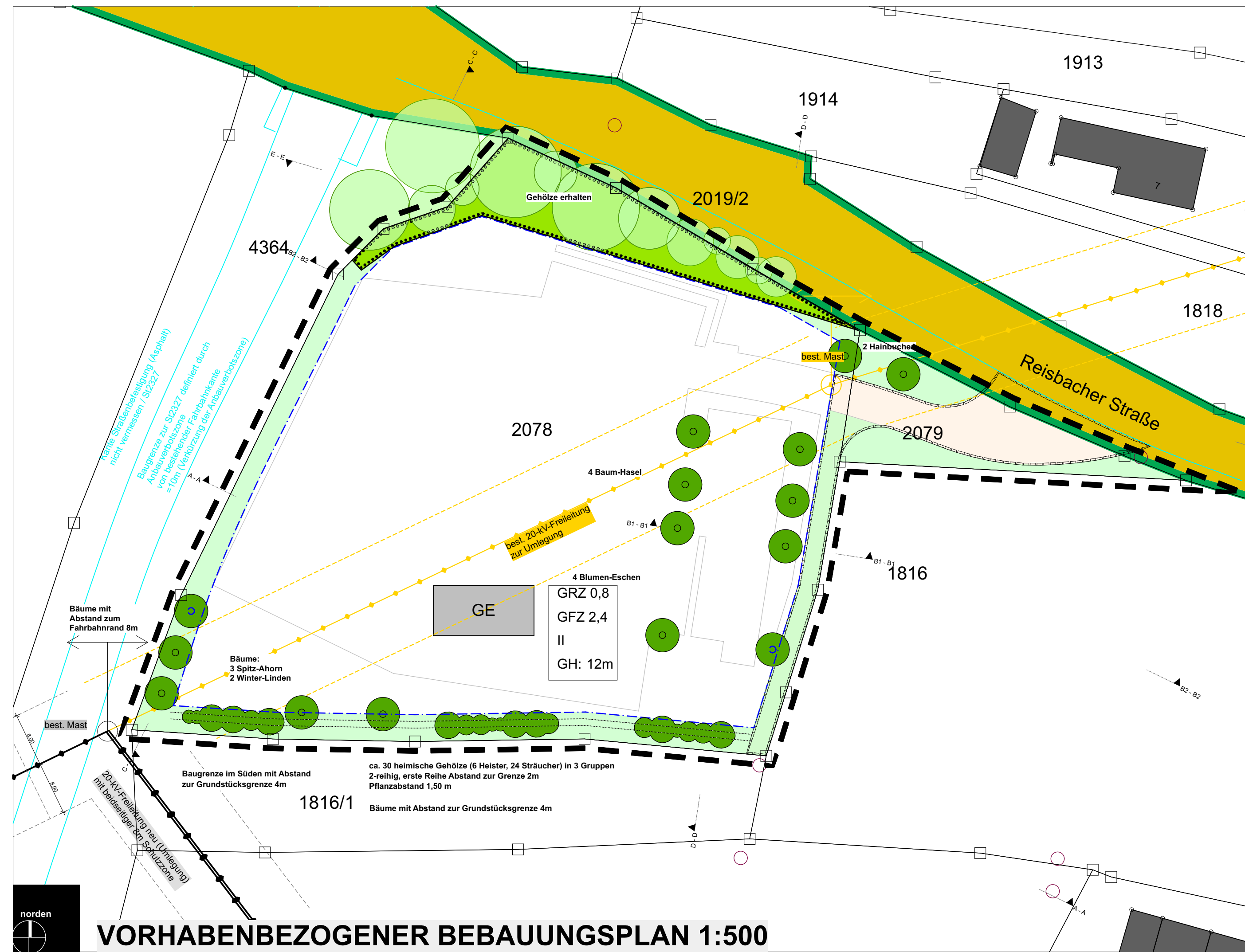
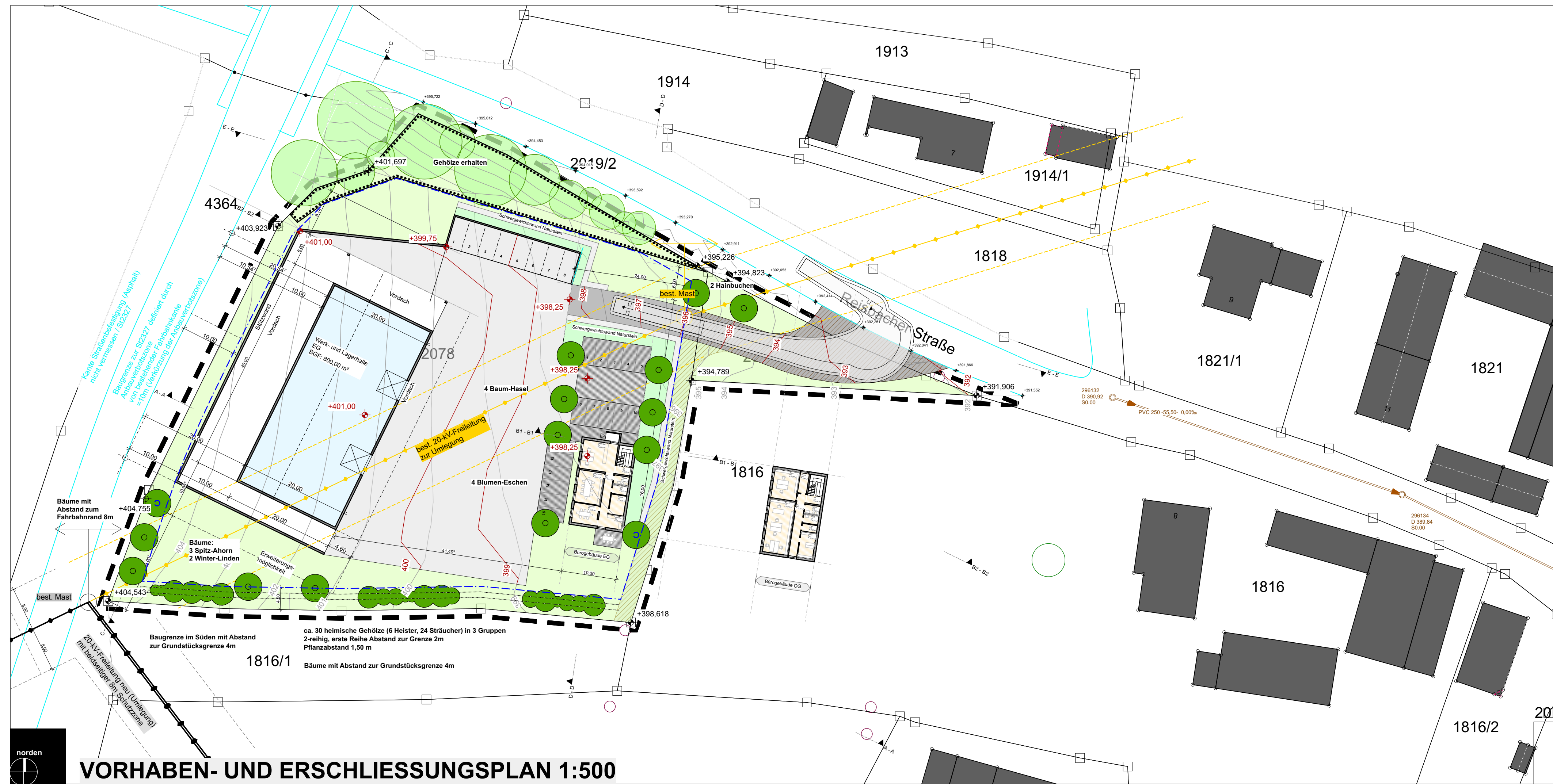




0.11. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

0.11.1. Bindungen für Bepflanzungen auf privaten Flächen:

0.11.1.1. Bepflanzungs- und Gestaltungskonzept:
Das Bearbeitungsgebiet im Bereich der Fl.Nr. 2078 besteht zum größten Teil aus Ackerfläche. Die nordexponierte Böschung zur Reibacher Straße ist mit einer Baum-Strauchhecke mit Schwerpunkt Esche, Weide, Wild-Kirsche, Berg-Ahorn und Unterwuchs begrünt.
Auf der dreieckigen Fläche der Fl.Nr. 2079 (geplante Zufahrt) befindet sich eine gemulchte Intensivwiese mit sechs jungen Gehölzen (teilweise einzeln stehend) wie Traubenkirsche, Hartriegel, Schlehe, Sorbus, Esche, Feld-Ahorn. Vermutlich entwickelt durch Samlingsaufwuchs.

Die vorhandenen Gehölze auf der Böschung zur Reibacher Straße bleiben erhalten. Die Gehölze im Bereich der geplanten Zufahrt müssen entfernt werden. Das gesamte Bearbeitungsgebiet soll mit Bäumen durchgrünt werden und im Süden eine Baum-Strauchhecke in Abschnitten angelegt werden. Die Durchgrünung um das Bürogebäude und den Parkplätzen erfolgt mit Bäumen der Wuchsklasse II im Süden erfolgt die Bepflanzung mit heimischen Großbäumen, Heistern und Sträuchern.

0.11.1.2. Pflanzenliste:
Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen:
Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdS) entsprechen.
Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Pflanzenliste zu verwendender Einzelbäume, Wuchsklasse II (im Bereich des Bürogebäudes und der Parkplätze):

Qualität: H, 3xv, m.DB., STU 14-16

4x	Corylus colurna	Baum-Hasel
4x	Fraxinus ornus	Blumen-Esche

Auswahlliste zu verwendender Einzelbäume, Wuchsklasse I und II (im Bereich der Eingrünung und Durchgrünung): Autochthone Pflanzen

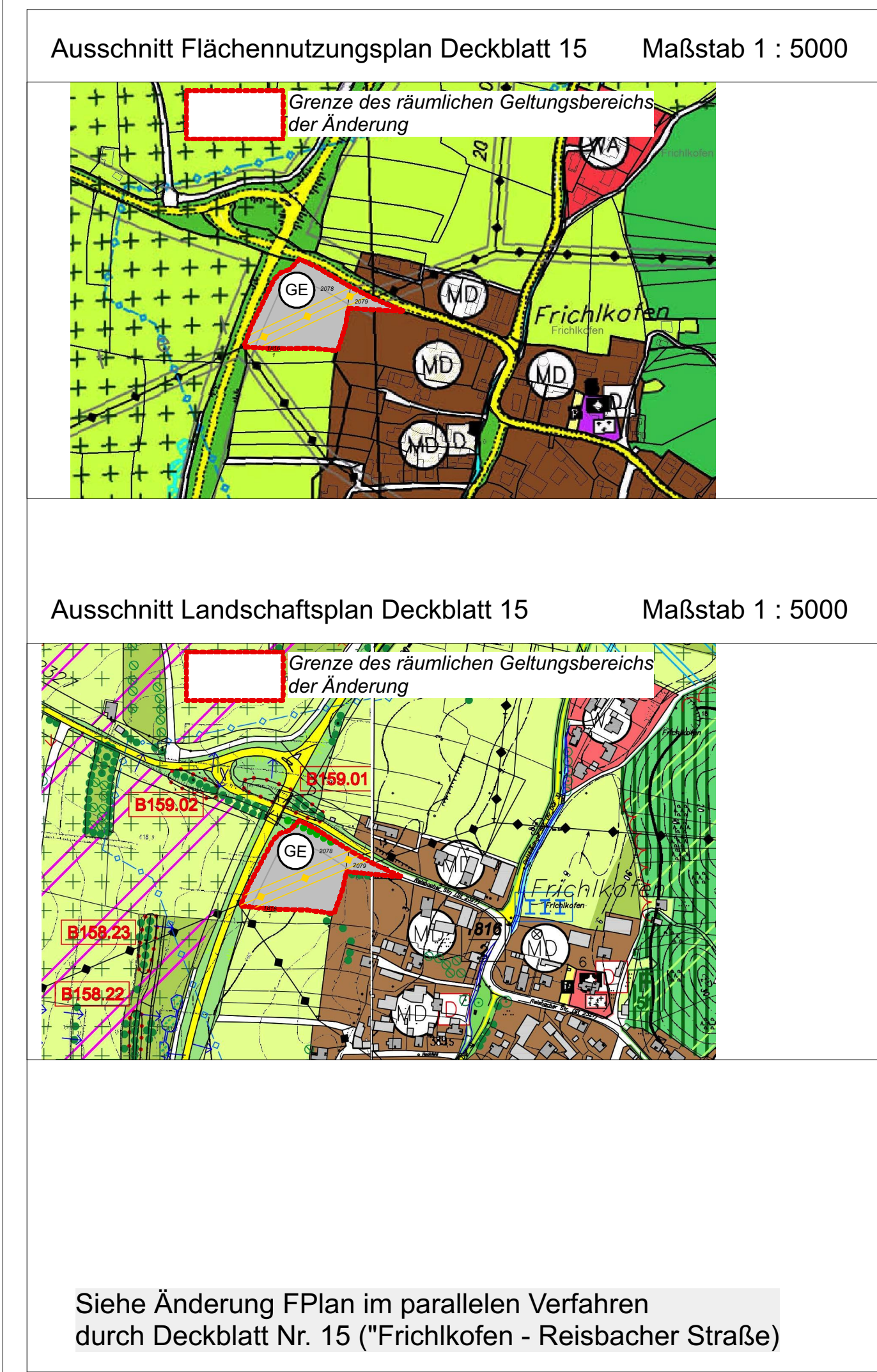
Qualität: H, 3xv, m.DB., STU 14-16

3x	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
2x	Carpinus betulus	Hainbuche
2x	Tilia cordata	Winter-Linde

Liste an heimischen Heister und Sträucher (im Bereich der Eingrünung im Süden):
30 Autochthone Pflanzen

Qualität:
Hei. 2xv., 5-6 cm Umfang, Höhe 125-150
Str. 2xv., oder 3-4 Tr. Höhe 60-100

2x	Hei Acer campestre	Feld-Ahorn
2x	Hei Fraxinus excelsior	Esche
2x	Hei Prunus padus	Trauben-Kirsche
2x	Cornus mas	Kornelkirsche



Präambel:
Die Gemeinde Gottfrieding / Verwaltungsgemeinschaft Mamming erlässt auf Grund:
- §§ 1, 1a, 2, 9, 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke:
Aufstellungsbeschluss (mit Billigung des Vorentwurfs vom) am
in der Zeit vom bis
ortsüblich bekannt gemacht am
(§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB);

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf vom
in der Zeit vom bis
ortsüblich bekannt gemacht am
(§3 Abs. 1 BauGB);

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öff. Belange (§4 Abs.1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB) zum Vorentwurf vom mit Schreiben vom
in der Zeit vom bis

Billigungs und Auslegungsbeschluss des Entwurfs vom
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) in der Zeit vom bis
ortsüblich bekannt gemacht am

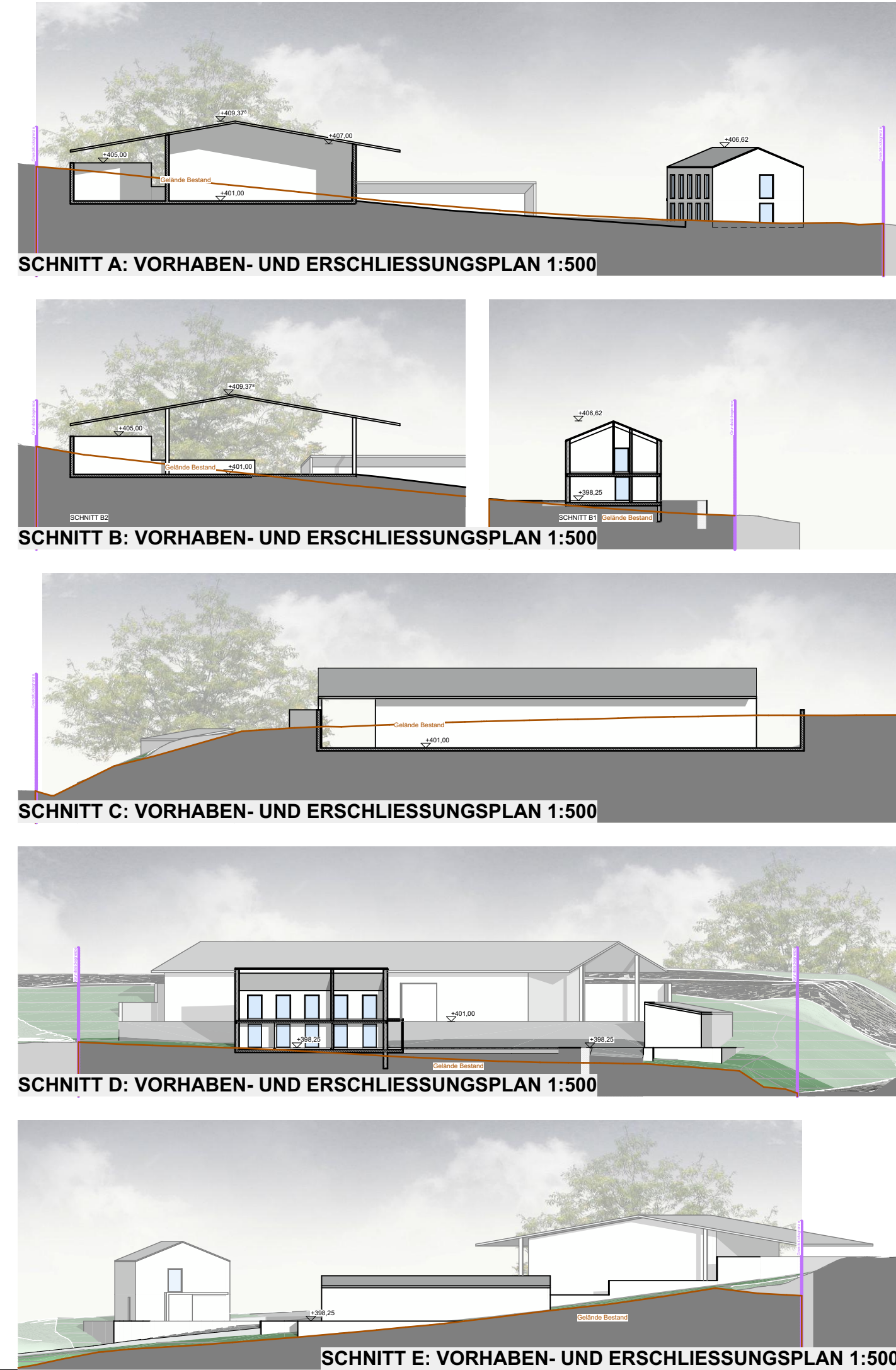
Beteiligung der Behörden/Träger öff. Belange (§4 Abs.2 BauGB) zum Entwurf vom mit Schreiben vom
in der Zeit vom bis

Der Gemeinderat der Gemeinde Gottfrieding hat am den vorliegenden "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" samt Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB).

Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird betätigt und der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Gemeinde Gottfrieding, den G. Rost Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

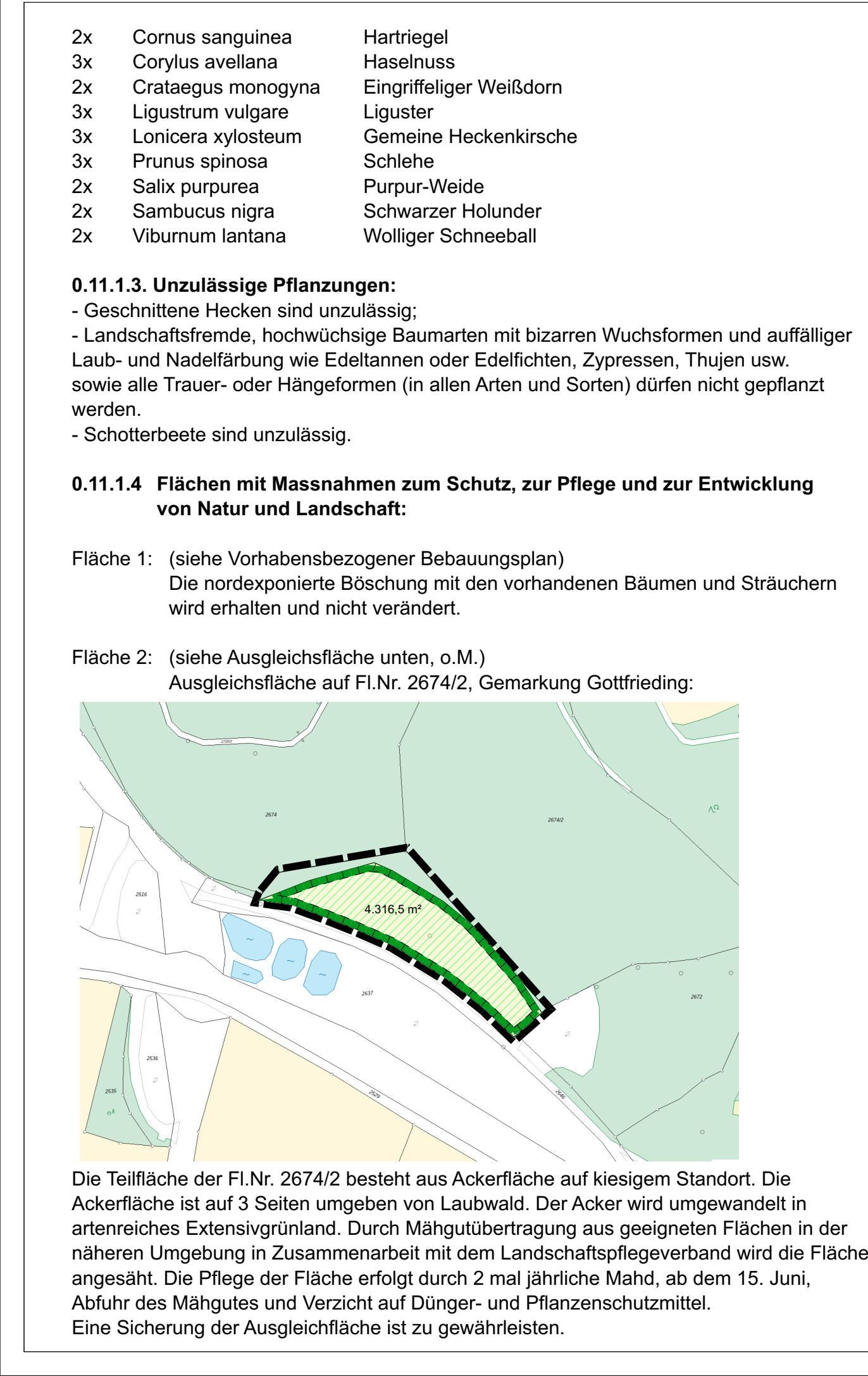


LEGENDE VEP:	Bestand: Flurstücksgrenzen mit Flurnummer
	Bestand: Gebäude
	Bestand: Straßenbefestigung (Belag)
	Bestand: Schmutzwasserkanal
	Bestand: Bäume, Sträucher
	Bestand: Gehölze erhalten
	Höhenlinie Bestand (H über NN)
	Höhenlinie neu (H über NN)
	Werk- und Lagerhalle
	Bürogebäude
	Stellplätze Carport (durchnummeriert)
	Stellplätze (durchnummeriert)
	Erschließungsfläche, befestigt
	Nicht überbaubare- und befestigte Flächen: Bestehende Dienstbarkeit: Geh- und Fahrrecht zur Flurnummer 1816/1 Nicht befestigte Flächen / Grünflächen
	Baum neu, 2-reihige Hecke neu, privat
	Bestand: Geländevertiefung (Schnitte)
	Höhenbezug 0,00 OK FB EG Bürogebäude
	Bestand: Freileitung oberirdisch mit Schutzstreifen
	Bestand: Freileitung oberirdisch zur Umleitung
	Neu: umgelegte Freileitung oberirdisch mit Schutzstreifen
	Bestand: Mastanlage für Freileitung

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (nach BauGB und BauNVO): Die Nummerierung erfolgt in Anlehnung an die Planzeichenverordnung 1990:	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Gewerbegebiete nach §8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)	GRZ 0,8: Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO) GFZ 2,4: Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO) II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO) GH: Gebäudehöhe als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Straßenbegrenzungslinie und -verkehrsflächen
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Bestand: Gehölzfläche/Baumhecke privat Planung: Intensivwiese/Rasenfläche privat
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)	Fläche 1: Fläche für die Erhaltung von Bäumen Fläche 2: Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 2674/2 Gem. Gottfrieding) Pflanzung von Bäumen, Wuchsklasse I Pflanzung von Bäumen, Wuchsklasse II
15. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (nach BauGB und BauNVO):	
0.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Festlegung: Gewerbegebiete nach §8 BauNVO §12 Abs. 3a S.1 BauGB: "Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig."	
0.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB) 0.2.1. GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß = 0,8 0.2.2. GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß = 2,4 0.2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II 0.2.4. Gebäudehöhe als Höchstmaß = zulässige Wandhöhe Definition Wandhöhe: Die Wandhöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Definition unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Bestandsgrundstückes festgelegt. Die Höhenlinien des Bestandes sind Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans und im Bebauungsplan dargestellt. Die zulässige max. Wandhöhe beträgt 12m für alle Gebäude.	
0.3. Gestalterische Festsetzungen:	
0.3.1. Dachdeckungen: nicht reflektierend oder spiegelnd.	
0.4. Abstandsflächen: Es gelten die Vorschriften der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.	
0.5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) Es gelten die Vorschriften der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung als Mindestanforderung.	

0.7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig im gesamten Geltungsbereich (auch ausserhalb der Baugrenzen) mit folgenden Einschränkungen: 0.7.1. Entlang der Flurstücksgrenzen zur St.2327 (Fl.Nr. 4364) sind innerhalb der definierten Anbauverbotszone keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig (Beibehaltung des Bestandsgrundstückes). Die Anbauverbotszone beträgt 10m von der bestehenden, tatsächlichen Fahrbahnkante (Reduzierte Anbauverbotszone). 0.7.2. Zu den Flurstücken 1816/1 und 1816 sind in einem mind. 0,5m breiten Streifen keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig (Beibehaltung des Bestandsgrundstückes). 0.7.3. Von der Fl.Nr. 2079 (zum Geltungsbereich gehörend) zur Fl.Nr. 2019/2 (Reibacher Straße) sind in einem mind. 0,5m breiten Streifen keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig (Beibehaltung des Bestandsgrundstückes), die Schaffung einer Zufahrt mit notwendigen Böschungen wie im VEP dargestellt ist zulässig. 0.7.4. Von der Fl.Nr. 2078 (zum Geltungsbereich gehörend) zur Fl.Nr. 2019/2 (Reibacher Straße) sind ausserhalb des Geltungsbereichs keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig (Fläche für die Erhaltung von Bäumen). 0.7.5. Wenn auf den o.g. (Nr. 0.7.1. - 0.7.4.) benachbarten Grundstücken zulässige Geländeänderungen vorgenommen werden, so darf entsprechend das angrenzende Gelände im Geltungsbereich angepasst werden. 0.7.6. Die Ausübung des bestehenden und dargestellten Geh- und Fahrrechts darf durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern nicht eingeschränkt werden. 0.8. Werbeanlagen: Werbeanlagen und Hinweisschilder sind im gesamten Geltungsbereich erlaubt mit Ausnahme der Anbauverbotszone zur St.2327. Sie müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Massstab, Art, Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Auf die Vorschriften des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO wird verwiesen. 0.9. Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB) 0.9.1. Schmutzwasser: Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung eine Einleitung in den Kanal/Oberflächenwasser zu prüfen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit dem beiliegendem Regelwerk wird verwiesen. Für eine Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächenwasser ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Generell sind die aktuellen einschlägigen technischen Regeln zur Regenwasserentsorgung (z.B. DWA-A 139) zu beachten. 0.9.2. Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.	
---	--



0.11.2. Beläge:	
0.11.2.1. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenfugensteine, Dränpflaster, etc.).	
0.11.2.2. Flächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht eingerechnet werden, sind zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. (Ermittlung der Grundflächenzahl im Bauantrag nach §19 Abs BauNVO).	
0.11.3. Einfriedungen: Einfriedungen sind auch ausserhalb der Baugrenzen an den Grenzen des Geltungsbereichs zulässig mit folgenden Einschränkungen: 0.11.3.1. Entlang der Flurstücksgrenzen zur St.2327 (Fl.Nr. 4364) sind innerhalb der definierten Anbauverbotszone keine Einfriedungen zulässig. Die Anbauverbotszone beträgt 10m von der bestehenden, tatsächlichen Fahrbahnkante (Reduzierte Anbauverbotszone). 0.11.3.2. Von der Fl.Nr. 2078 (zum Geltungsbereich gehörend) zur Fl.Nr. 2019/2 (Reibacher Straße) sind ausserhalb des Geltungsbereichs keine Einfriedungen zulässig (Bereich "Fläche für die Erhaltung von Bäumen"). 0.11.3.3. Die Ausübung des bestehenden und dargestellten Geh- und Fahrrechts darf durch eine Einfriedung oder Toranlage nicht eingeschränkt werden. 0.11.3.4. Erlaubt sind nur nicht-massive Konstruktionen (z.B. Metallzäune, Doppelstabmatten- oder Latenzäune): - ohne Zaunsockel (nur Punktfundamente) mit einer Zaunhöhe von 3m über bestehendem oder fertigem Gelände, oder - auf zulässigen Stützmauern nach 0.7. montiert darf die separate Zaunhöhe bis zu 2,0m betragen.	
0.12. Immissionsschutz Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" mit in Richtung St.2327/DGF15 orientierten Fenstern sind mit den Anforderungen genügenden Schallschutzfenstern auszustatten. Zur Sicherung des erforderlichen Luftaustausches ist in den Räumen die Erfordernis von Zwangslüftungen zu prüfen.	



GEMEINDE GOTTFRIEDING

Verwaltungsgemeinschaft Mamming Hauptstraße 15 94437 Mamming	Planverfasser: pickert architekten Theresienstraße 4 94405 Lindau a.d. Isar 09361 1000 10 52 l.pickert@pickert-architekten.de	Angela Kirschner-Eschwech Umweltbericht und Grünplanung Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin Lagerdorf 56a 94438 Eichenstorf 09361 150 50 30 angela.kirschner@online.de
--	---	---