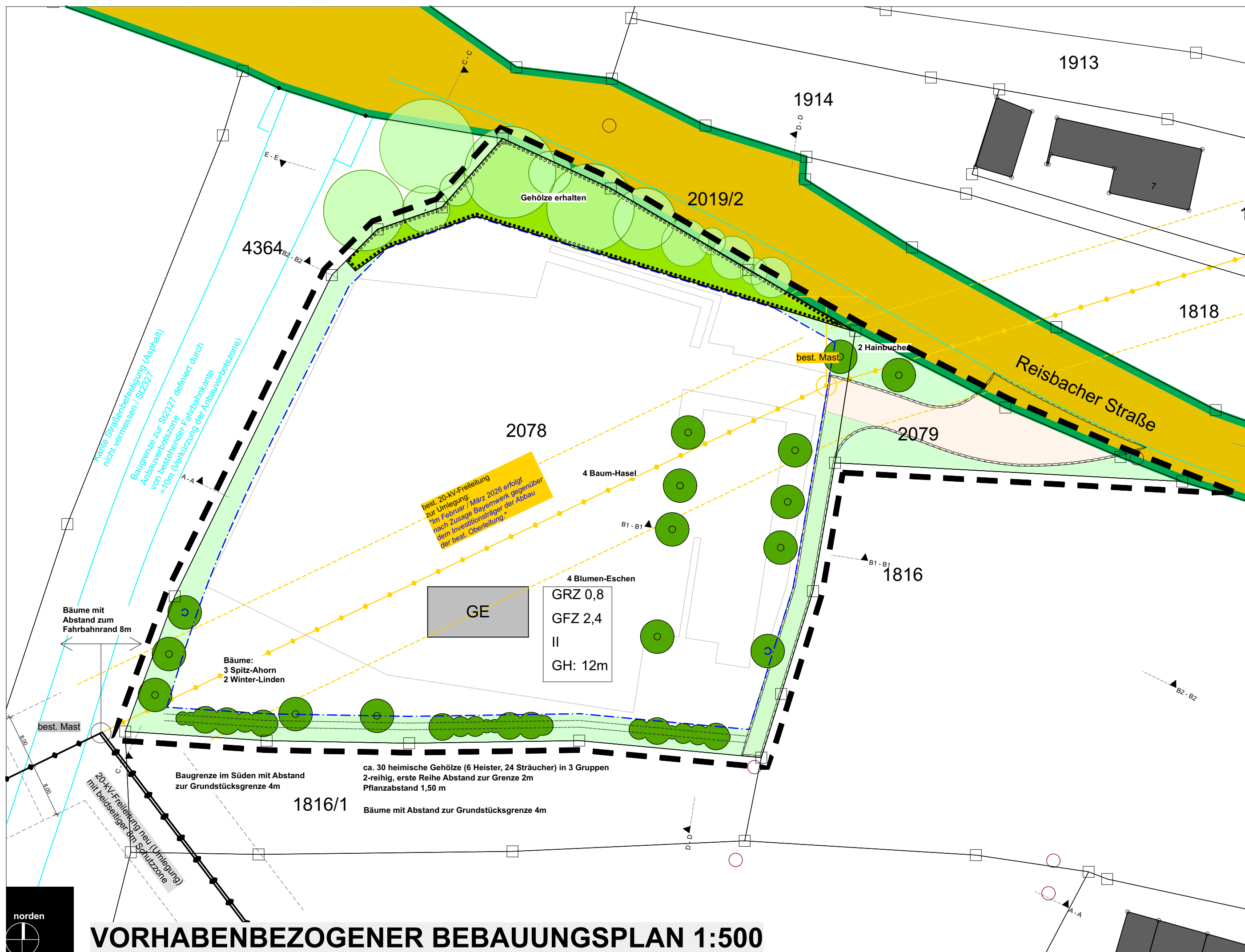
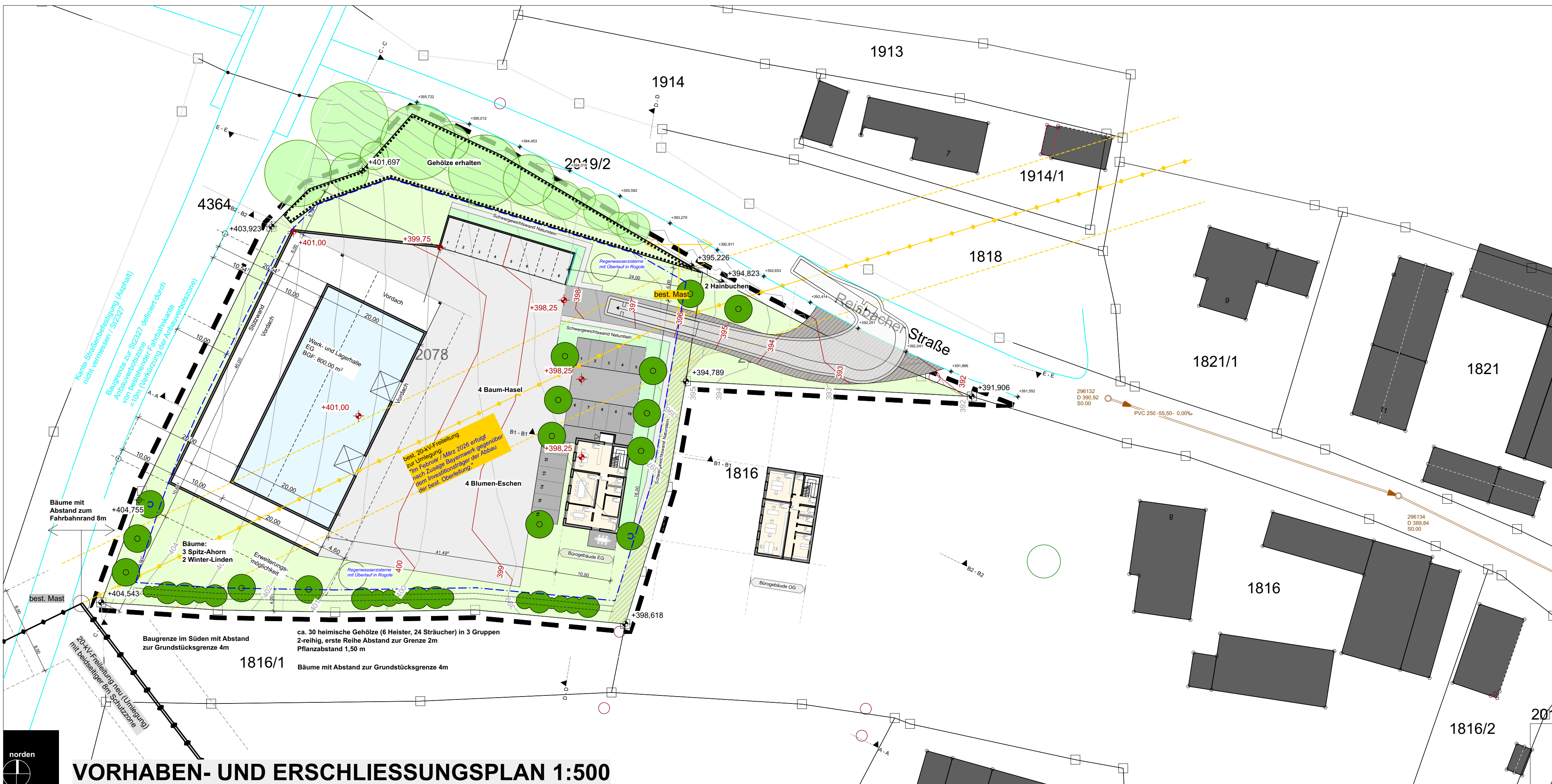




0.11. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

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 Reisbacher 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, Schleie, Sorbus, Esche, Feld-Ahorn. Vermutlich entwickelt durch Sämlingsaufwuchs.

Die vorhandenen Gehölze auf der Böschung zur Reisbacher 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.

Die Gehölze auf der nordexponierten Böschung zur Reisbacher Straße sind während der Bauausführung unter Beachtung der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der vorhandene Gehölzbestand darf durch das Bauvorhaben weder im Kronen- noch Wurzelbereich beeinträchtigt werden (Aufstellen eines Baumschutz/Vegetationsschutzzauns).

Unzulässige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sind möglichst in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Vor dem Rückschnitt ist zu prüfen, dass keine besetzten Brut- und Niststätten beeinträchtigt werden (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Die Ein- und Durchgrünung der neuen Gewerbefläche sowie die Herstellung der Ausgleichsfläche ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde mitsamt den Kopien der Lieferscheine des Pflanz- und Saatguts anzuzeigen.

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

Pflanzliste zu verwendender Einzelbäume, Wuchsklasse II (im Bereich des Bürogebäudes und der Parkplätze):
Qualität: H, xvv, m.DB., STU 14-16

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

Auswahlliste zu verwendender Einzelbäume, Wuchsklasse I und II (im Bereich der Eingrünung und Durchgrünung): Autoclitone Pflanzen
Qualität: H, xvv, m.DB., STU 14-16

3x Acer platanoides	Spitz-Ahorn
2x Hei Fraxinus excelsior	Esche
2x Tilia cordata	Winter-Linde

Liste an heimischen Heister und Sträucher (im Bereich der Eingrünung im Süden):
30 Autoclitone Pflanzen
Str. 2xvv, 5-6 cm Umfang, Höhe 125-150
Str. 2xvv, oder 3-4 Tr. Höhe 60-100

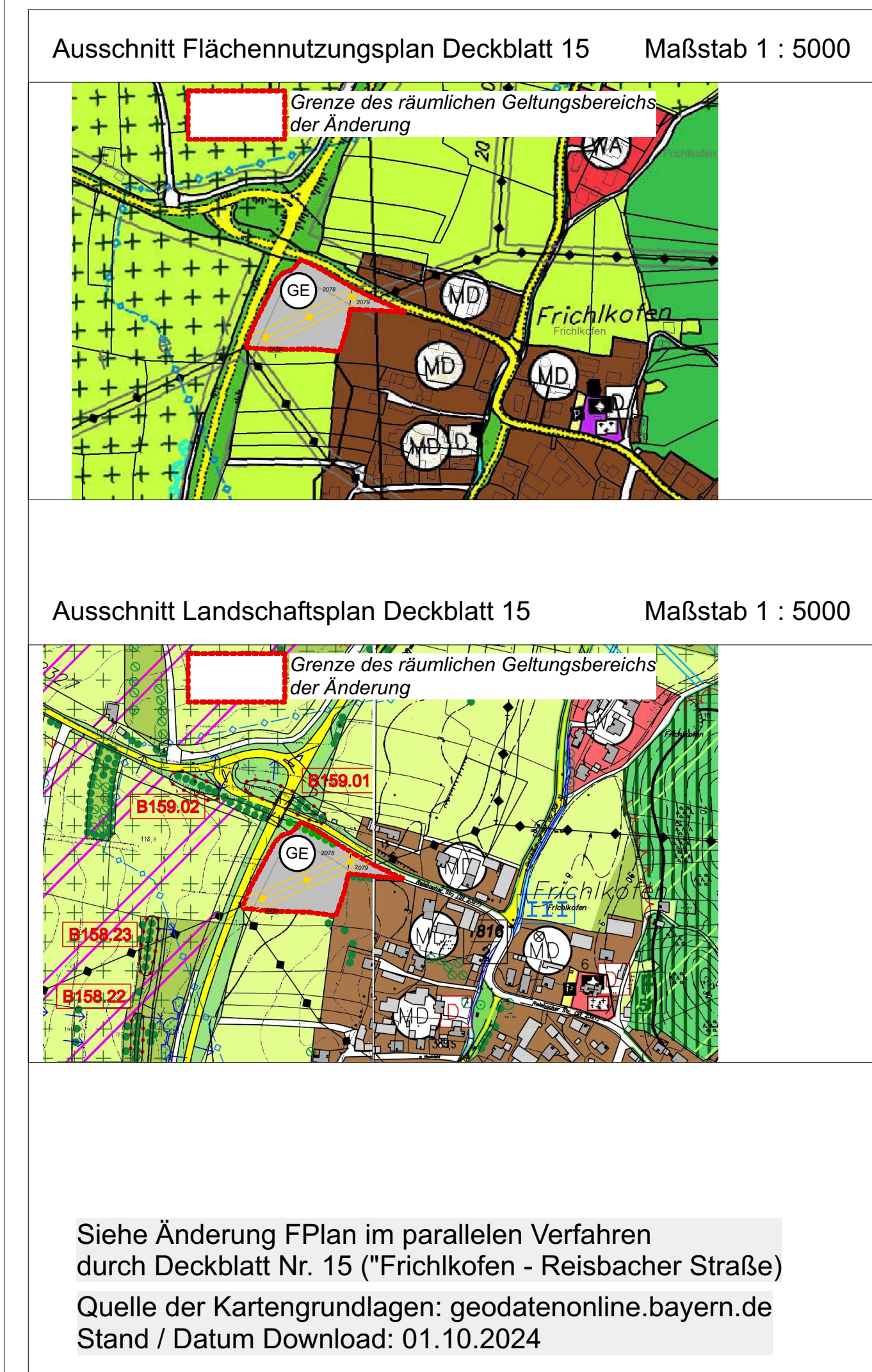
0.11.1.3. Unzulässige Pflanzungen:
- Geschnittene Hecken sind unzulässig;
- Landschaftsfremde, hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelabfärbung wie Edelkastanien oder Edelkirschen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.
- Schotterbeete sind unzulässig.

0.11.1.4. Flächen mit Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Fläche 1: (siehe Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
Die nordexponierte Böschung mit den vorhandenen Bäumen und Sträuchern wird erhalten und nicht verändert.

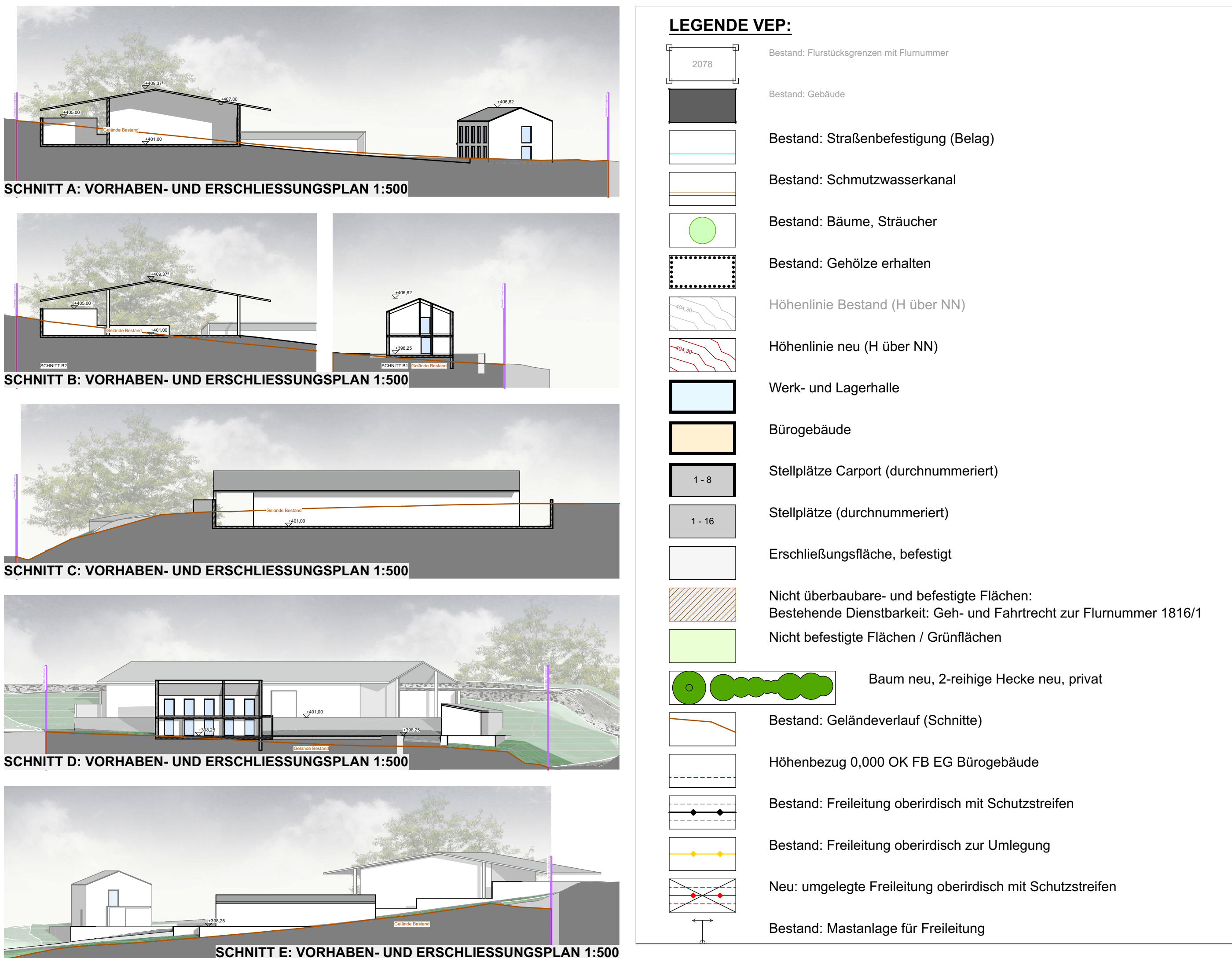
Fläche 2: (siehe Ausgleichsfläche unten, o.B.)
Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2674/2, Gemarkung Gottfrieding:

Die Teilfläche der Fl.Nr. 2674/2 besteht aus Ackerfläche auf kiesigem Standort. Die Ackerfläche ist auf 3 Seiten umgeben von Laubwald. Der Acker wird umgewandelt in artenreiches Extensivgrünland. Durch Mähgutübertragung aus geeigneten Flächen in der näheren Umgebung in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband wird die Fläche angehäut. Die Pflege der Fläche erfolgt durch 2 mal jährliche Mahd, ab dem 15. Juni, Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittel. Eine Sicherung der Ausgleichfläche ist zu gewährleisten.



Präambel:
Die Gemeinde Gottfrieding 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 05.06.2025) am 24.03.2025 ;
örtlich bekannt gemacht am 25.06.2025 ;
(§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB);
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf vom 05.06.2025 in der Zeit vom 04.07.2025 bis 08.08.2025;
örtlich bekannt gemacht am 25.06.2025 ;
(§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 05.06.2025 mit Schreiben vom 25.06.2025 in der Zeit vom 04.07.2025 bis 08.08.2025 ;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs vom ;
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)
in der Zeit vom bis ;
örtlich 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 örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



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)
Festlegung: Gewerbegebiete nach §8 BauNVO
GE 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)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie und -verkehrsflächen

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Bestand: Grünfläche/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 Geltungsbereichs (§ 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 Baubereichs auf Grund der Bauzonenverordnung 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."

Im Geltungsbereich sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

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 Schittpunkt 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 Höhenlinie 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 GeStellV 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 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). Zu den Flurstücken 1816/1 und 1816 sind in einem mind. 0,5m breiten Streifen keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig (Beibehaltung des Bestandsgrundstückes). Die Anbauverbotszone beträgt 10m von der bestehenden, tatsächlichen Fahrbahnkante (Reduzierte Anbauverbotszone).
0.7.2. Von der Fl.Nr. 2079 (zum Geltungsbereich gehörend) zur Fl.Nr. 2019/2 (Reisbacher Straße) sind in einem mind. 0,5m breiten Streifen keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig (Beibehaltung des Bestandsgrundstückes). Die Anbauverbotszone beträgt 10m von der bestehenden, tatsächlichen Fahrbahnkante (Reduzierte Anbauverbotszone).
0.7.3. Von der Fl.Nr. 2078 (zum Geltungsbereich gehörend) zur Fl.Nr. 2019/2 (Reisbacher Straße) sind in einem mind. 0,5m breiten Streifen keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig (Beibehaltung des Bestandsgrundstückes). Die Anbauverbotszone beträgt 10m von der bestehenden, tatsächlichen Fahrbahnkante (Reduzierte Anbauverbotszone).
0.7.4. Von der Fl.Nr. 2078 (zum Geltungsbereich gehörend) zur Fl.Nr. 2019/2 (Reisbacher Straße) sind in einem mind. 0,5m breiten Streifen keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig (Beibehaltung des Bestandsgrundstückes). Die Anbauverbotszone beträgt 10m von der bestehenden, tatsächlichen Fahrbahnkante (Reduzierte Anbauverbotszone).
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. 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 Masstab, 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: (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Die Liegenschaft (Schmutzwasser) darf erst an den gemeindlichen Kanal angeschlossen werden, wenn die derzeit geplante, neue SBR-Anlage erfolgreich in Betrieb gegangen ist.
0.9.2. 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/Oberflächengewässer zu prüfen. Auf die Niederschlagswasserfreileitungsverordnung mit dem beiliegendem Regelwerk wird verwiesen. Für eine Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Generell sind die aktuellen einschlägigen technischen Regeln zur Regenwasserversickerung (z.B. DWA-A 138) zu beachten. Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.

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

Pflanzliste zu verwendender Einzelbäume, Wuchsklasse II (im Bereich des Bürogebäudes und der Parkplätze):
Qualität: H, xvv, m.DB., STU 14-16

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

Auswahlliste zu verwendender Einzelbäume, Wuchsklasse I und II (im Bereich der Eingrünung und Durchgrünung): Autoclitone Pflanzen
Qualität: H, xvv, m.DB., STU 14-16

3x Acer platanoides	Spitz-Ahorn
2x Hei Fraxinus excelsior	Esche
2x Tilia cordata	Winter-Linde

Liste an heimischen Heister und Sträucher (im Bereich der Eingrünung im Süden):
30 Autoclitone Pflanzen
Str. 2xvv, 5-6 cm Umfang, Höhe 125-150
Str. 2xvv, oder 3-4 Tr. Höhe 60-100

0.11.1.3. Unzulässige Pflanzungen:
- Geschnittene Hecken sind unzulässig;
- Landschaftsfremde, hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelabfärbung wie Edelkastanien oder Edelkirschen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.
- Schotterbeete sind unzulässig.

0.11.1.4. Flächen mit Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Fläche 1: (siehe Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
Die nordexponierte Böschung mit den vorhandenen Bäumen und Sträuchern wird erhalten und nicht verändert.

Fläche 2: (siehe Ausgleichsfläche unten, o.B.)
Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2674/2, Gemarkung Gottfrieding:

Die Teilfläche der Fl.Nr. 2674/2 besteht aus Ackerfläche auf kiesigem Standort. Die Ackerfläche ist auf 3 Seiten umgeben von Laubwald. Der Acker wird umgewandelt in artenreiches Extensivgrünland. Durch Mähgutübertragung aus geeigneten Flächen in der näheren Umgebung in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband wird die Fläche angehäut. Die Pflege der Fläche erfolgt durch 2 mal jährliche Mahd, ab dem 15. Juni, Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittel. Eine Sicherung der Ausgleichfläche ist zu gewährleisten.

0.11.1.5 Abfallrecht und Bodenschutz:
Aufgrund der sich in dem Bereich der Bauplanung befindlichen landwirtschaftlichen Hochtragsböden ist eine ordnungsgemäße und möglichst hochwertige Verwertung von anfallendem Oberbodenmaterial sicherzustellen.
Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren.
Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.
Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen aus der hervorgeht, wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt.
Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind dem aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Auffüllung auf der Ausgleichsfläche vorab mit der Boden- und Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird empfohlen.
Hinweise:
Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung von Ausnahmen gesetzlicher und rechtlicher Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.
Erforderliche Anzeigen b z w Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen. Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten.
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.

0.11.2. Beläge:
0.11.2.1. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenfestgeste, Dränpflaster, etc.)
0.11.2.1. 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. Einfriedigungen:
Einfriedigungen 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 (Reisbacher 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 Zaunbock (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.

0.12.1 Immissionschutz (von extern):
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" mit in Richtung St2327/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.
0.12.2 Immissionschutz:
Der reduzierte Immissionsrichtwert von 54 dB(A) darf tagsüber im Mischgebiet nicht überschritten werden.
Die Betriebszeiten im Gewerbegebiet sind auf die Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.
- Mit Lärm verbundene Betriebsabläufe sind pro Tag auf maximal 10 Stunden in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr an Werktagen zu beschränken.
- Lärm erzeugende Anlagenanteile müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben und gewartet werden.
- Lärmintensive Arbeiten sind in der Halle und bei geschlossenen Türen durchzuführen.
- Im Freien sind mit Ausnahme von Lieferverkehr und den zugehörigen Lager- und Verladetätigkeiten keine lärmintensiven Tätigkeiten zulässig.
- Anfallender Abfall ist getrennt zu sammeln und entsprechend den derzeit gültigen abfallrechtlichen Bestimmungen ohne längere Zwischenlagerung zu verwerten.

0.13 Brandschutz:
Feuerrückzufahrt:
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten und einzuhalten.
Löschwasser:
Die Löschwasserversorgung ist über 2 Hydranten in 75m, bzw. 295m Entfernung nachweislich gesichert.

