

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

“Gewerbe- und Industriegebiet Degernpoint”

Stadt	Moosburg a.d. Isar
Landkreis	Freising
Regierungsbezirk	Oberbayern
Region 14	München

Planfertiger

**Kritschel
Ingenieurbüro**
- Städtebauliche Planungen
- Erschließungsplanungen
Gabelsbergerstraße 16

84034 Landshut

Tel.: 0871/61091
Fax: 0871/630664

**Schwarzmaier
Landschaftsplanung**

Brucknerstraße 19

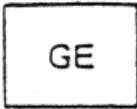
81677 München

Tel.: 089/478826
Fax: 089/478778

Landshut, den 06.09.1993

1. Art der baulichen Nutzung

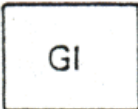
1.1



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe, Speditionen und Lagerplätze, sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

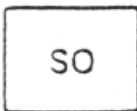
1.2



Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Die in Ziffer 2 - 6 der 4. BlmschV in der Fassung vom 28.08.1991 (BGBII, S. 1586) aufgeführten Anlagen sowie Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3



Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Im SO 1 und SO 2 sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Zulässig ist im SO 1 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Waresegmente Lebensmittel und sonstige Waren des täglichen Bedarfs.

Zulässig ist im SO 2 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für das Waresegment Baumarkt/Gartencenter.

Zulässig sind im SO 3 nur Einrichtungen für die Energieversorgung.

Innerhalb der SO-Gebiete sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäude

a) Gewerbegebiet

Grundflächenzahl	GRZ = 0,6	§ 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
Geschoßflächenzahl	GFZ = 1,2	§ 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

b) Industriegebiet

Grundflächenzahl	GRZ = 0,6	§ 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
Baumassenzahl	BMZ = 5,0	§ 17 BauNVO i.V.m. § 21 BauNVO

c) Sondergebiet

Grundflächenzahl	GRZ = 0,8	§ 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
Geschoßflächenzahl	GFZ = 1,2	§ 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.



3. Gestalterische Anforderungen

3.1 Gebäude müssen eine klar rechteckige Form aufweisen.

Sofern betriebliche Notwendigkeiten nachgewiesen werden, können ausnahmsweise auch andere Gebäudeformen zugelassen werden.

3.2 Dachform

Allgemein zulässig sind Satteldächer.

Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden.

3.3 Wandhöhe

bei GE	max. 7,50m
bei GI	max. 12,00m
bei SO	max. 8,00m

Definition: Die Wandhöhe wird gemessen von OK-Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Wandabdeckung (Vorschusswände, Attika).

3.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf die zeichnerisch festgesetzte Wandhöhe nur max. 4,00 m überragen.

3.5 Geländeniveau der baulichen Anlagen

Die FOK-Erdgeschoß ist auf das Niveau der jeweiligen OK-Erschließungsstraße zu legen.

3.6 Fassadengestaltung

Zulässig sind Putzflächen, Betonverkleidungen, Holz- und Glasverkleidungen sowie platierte Stahl- und Alu-Bleche.

Die Verwendung unruhiger Fassadenelemente ist unzulässig.

Holzverkleidungen dürfen nur in geringem Umfang verwendet werden, sie müssen farblich der sonstigen Fassade angeglichen sein.

Die Verwendung greller Farben bei Dächern, Fassaden oder Verkleidungen ist unzulässig, ebenso stark reflektierende Materialien.

3.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind maximal an zwei Außenwänden pro Grundstück zulässig. Sie dürfen nicht höher als maximal 6,00 m über natürlichem Gelände

angebracht werden und nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

Die Schrifttypen oder sonstige Zeichen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Wandfläche betragen.

Freistehende Werbeanlagen, Fahnenmasten und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung).
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

3.8 Einfriedungen

Zulässig sind nur Einfriedungen mit Maschendrahtzaun (auch grün ummantelt).

Straßenseitig sind die Zäune 2,00 m von der Grundstücksgrenze hinter einer Heckenpflanzung zurückzusetzen.

Zaunhöhe: max. 1,80 m (gerechnet ab Straßen- bzw. Gehsteigoberkante)

Sichtdreiecke: Im Bereich der Sichtdreiecke sind die Einfriedungen mit ihrer Bepflanzung um das erforderliche Maß zurückzusetzen.

3.9 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

Die Anzahl und die Gestaltung der Stellplätze richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Moosburg.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen, Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Mineralbetonsteine u.ä. auszubilden.

An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind in Torsturz- und Baukörperhöhe sowie Wand- und Dachausführung einander anzupassen.

4. Schallschutz

4.1 Die nachfolgenden Festsetzungen entsprechen den Aussagen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung der Müller-BBM GmbH vom 23.10.1992.

Nach dem BlmschG (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Nr. 149 vom 16.03.1991) gilt für nicht genehmigungsbedürftige, gewerbliche Anlagen in Bayern als Nachtzeit die Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

a) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung tagsüber und nachts die der folgenden Tabelle genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel "L_w" überschreiten.

Dabei kommen 2 Varianten (Variante a und Variante b) für die Schallemissionsgliederung in Frage.

Gebiet	tagsüber 7.00 – 22.00 Uhr		nachts 22.00 – 7.00 Uhr	
	Variante a	Variante b	Variante a	Variante b
GE 1	60	60	45	45
GE 2	60	60	45	45
GE 3	60	60	45	45
GE 4	60	60	45	45
GE 5	60	60	45	45
GE 6	60	60	45	45
GE 7	60	60	45	45
GE 8	60	60	45	45
GE 9	60	60	45	45
GE 10	60	60	45	45
GE 11	60	60	45	45
GE 12	60	60	45	45
GE 13	60	60	45	45
GE 14	60	60	45	45
GE 15	60	60	45	45
GI 1	65	65	50	50
GI 2	65	65	50	50
GI 3	65	65	50	50
GI 4	65	65	50	50
GI 5	65	65	50	50
GI 6	65	65	50	50
GI 7	65	60	50	45
SO 1	60	60	45	45
SO 2	55	60	40	45

Erläuterung zu a):

Dies bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische oder/und organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei unbehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks Schalleistungspegel "L_w" entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde.

Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten beschrieben.

b) Wohnungen und Büros sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Gebäude, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörende Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für die GE-, GI- und SO-Gebiete nicht überschritten werden.

Erläuterung zu b):

Diese Auflage soll sicherstellen, dass nicht durch eine ungünstige Lage schutzbedürftiger Räume innerhalb des Gewerbegebietes eine Verringerung der zulässigen Schallemission verursacht wird.

4.2 Bei ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal müssen die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (dies gilt

insbesondere entlang der B 11) orientiert werden.

- 4.3 Wohnräume im Einflussbereich der Schießanlage dürfen nur errichtet werden, wenn nachgewiesen ist, dass der von der Schießanlage einwirkende Lärm die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt.
- 4.4 Mit Einreichung der Bauvorlagen ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die beantragte Nutzung innerhalb der vorgenannten Schalleistungspegel liegt und eine Überschreitung ausgeschlossen ist.
- 4.5 Der Stadtrat der Stadt Moosburg a.d. Isar hat in seiner Sitzung am 06.09.1993 beschlossen, die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr festzulegen.

5. Grünordnerische Festsetzungen (Integrierter Grünordnungsplan)

5.1 Gehölzpflanzung zur Gliederung der Bauparzellen

Zur räumlichen Gliederung der Bauparzellen ist eine dichte Gehölzpflanzung mit mindestens 1 Gehölz je 2 qm mit Arten aus der Pflanzliste Ziffer 5.8 in einer Mindestbreite von 6,00 m zu bepflanzen (= 3,00 m je Grundstücksanteil).

Verwendung von Bäumen und Sträuchern im Verhältnis 1:10.

5.2 Gehölzpflanzung an den Bauparzellengrenzen entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraßen ist eine lockere Gehölzpflanzung mit mindestens 1 Gehölz je 4 qm mit Arten aus der Pflanzliste Ziffer 5.8 in einer Mindestbreite von 5,00 m zu bepflanzen.

Verwendung von Bäumen und Sträuchern im Verhältnis 1:4.

5.3 Öffentliche Grünfläche entlang der B 11

Die Grünfläche ist parkartig mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Wiesenflächen zu gestalten.

5.4 Öffentlicher Grünstreifen entlang der östlichen Baugebietsgrenze

Der Grünstreifen ist mit einer dichten Gehölzpflanzung mit mindestens 1 Gehölz je 2 qm mit Arten aus der Pflanzliste Ziffer 5.8 zu bepflanzen.

Großbäume dürfen nur im Abstand von 4,00 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche gepflanzt werden.

- 5.5 Für die Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und der dichten Gehölzpflanzung in den privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung der in 5.8 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

5.6 Unabhängig von den Festsetzungen zur GRZ und deren Überschreitungs-
möglichkeiten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünfläche
ohne jegliche andere Nutzung anzulegen.

Mindestens 50 % davon sind mit Gehölzen gemäß Ziffer 5.8 zu bepflanzen.
Pflanzungen gemäß Ziffer 5.1 und 5.2 sind anrechenbar.

5.7 Je Baugrundstück müssen je 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Großbaum
oder 2 Kleinbäume aus nachfolgender Liste gepflanzt werden.

5.7 Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgrößen

Großbäume:

Hochstämme mit Stammumfang 18/20cm oder Stammbüsche mit voller
Zweiggarnerung, 250 – 400 cm Höhe

Betula pendula	Sandbirke
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume:

Hochstämme mit Stammumfang 8/10 cm oder Stammbüsche mit voller
Zweiggarnerung, 300 – 350 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Gehölze über 4 m Höhe:

Sträucher 125 – 150 cm Höhe

Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdom
Prunus padus	Traubenkirsche

Gehölze bis 4 m Höhe:

Sträucher 80 – 100 cm Höhe

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Sambucus nigra	Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Biberellrose
Rhamnus fragula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

In Ergänzung zu den Arten aus der Pflanzliste können mit einem 20%igen
Anteil Blütensträucher nach freier Wahl in Gebäudenähe gepflanzt werden.

Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze und Bäume mit
hängenden Wuchsformen:

Thuja (in allen Arten)	Lebensbaum
Chamaecyparis (in allen Arten)	Scheinzypresse

Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberbodenbedarf

Großbäume	Baumgruben	200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume	Baumgruben	150 x 150 x 80 cm
Sträucher		Auftrag 40 cm
Rasen		Auftrag 20 cm

5.9 Bäume innerhalb befestigter Fläche

Der Pflanzraum ist durch gelochte Betonringe oder gleichwertigem mit mindestens 160 cm Durchmesser und einer Höhe von 60 cm gegenüber dem verdichteten Kiesunterbau zu sichern.

Die Baumscheiben sind wasserdurchlässig abzudecken (Rasenpflaster oder bodendeckende Gehölze).

- 5.10 Für die ausgewiesenen Sichtdreiecke sind abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz unter 250 cm, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreitet.
- 5.11 Bei den in den Planzeichen unter Ziffer 12.2.2) und 12.2.3) festgesetzten, Baum- und Strauchpflanzungen ist eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung, bei Beibehaltung der Anzahl der Bäume zulässig.
- 5.12 Der in den Planzeichen unter Ziffer 12.1 festgesetzte, vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten. Zum Schutz dieser Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit bei Gefährdung gemäß der DIN 18920 entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.
- 5.13 Im Bereich des festgesetzten Gewässers (Kiesweiher) mit Umgriff (Biotop Nr. 111) sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des ökologisch wertvollen Feuchtbiotops führen könnten.
- 5.14 Dem Eingabeplan für die einzelnen Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen. Dieser ist Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen.
- 5.15 Aus Gründen des Umweltschutzes und zur Steigerung des Kleinklimas sollten Flachdächer nach Möglichkeit begrünt werden.
- 5.16 Bei Fassadenflächen, die auf eine Länge von 10,00 m keine Fenster und Türen aufweisen, ist pro angefangene 10 m Wandfläche 1 Kletterpflanze zu setzen.
- 5.17 Die in den Planzeichen unter Ziffer 12.2.2 und 12.2.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher sind regelmäßig zu pflegen und zu erhalten.

Ausgefallene Bäume müssen durch gleichwertige nachgepflanzt werden.

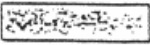
5.18 Oberflächeversiegelung


Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke).

5.19 Oberflächenentwässerung


Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern.
Geeignete Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung sind zu treffen.

6. Flächen für den überörtlichen Verkehr

6.1  überörtliche und örtliche
Hauptverkehrsstraßen


6.2  Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über
Straßenoberkante durch nichts behindert werden.


7. Verkehrsflächen

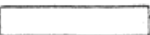
7.1  Straßenverkehrsfläche

7.2  Gehweg

7.3  Geh- und Radweg

7.4  Straßenbegrenzungslinie



7.5  Öffentliche Parkflächen

7.6  Feldfahrt



8. Flächen für Versorgungsanlagen und der Beseitigung von Abwasser

- 8.1 geplante Trafostation
- 8.2 geplantes Regenüberlaufbecken


9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 9.1  Hochspannungsfreileitung
- 9.2  geplante Druckleitung


10. Grünflächen

- 10.1  Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- 10.2  Private Grünflächen
- Gehölzpflanzung an den Bauparzellengrenzen entlang der Erschließungsstraßen
- Gehölzpflanzung zur Gliederung der Bauparzellen

11. Wasserflächen

- 11.1  bestehender Kiesweiher (Biotop Nr. 111)

12. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- 12.1  Erhaltung
vorhandener und zu erhaltender Baum- und Strauchbestand

12.2 Zu pflanzende Bäume und Sträucher

- a) Straßenbegleitende Baumpflanzung
Pflanzung in Reihen, Großbäume, Hochstämme
Stammabstand max. 10,00 m



Tilia cordata
Fraxinus excelsior
Quercus robur


Winterlinde
Esche
Stieleiche

b) Einzelbäume

Großbaum über 15 m Höhe

Kleinbaum bis 15 m Höhe



c)  Strauchpflanzung

13. Sonstige Planzeichen

13.1 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bereich Nr.	
max. Grundflächenzahl GRZ	max. Geschoßflächenzahl GFZ	bzw. Baumassenzahl BMZ
W.H.= Wandhöhe	Bauweise	o offen a abweichend

13.2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.3



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Alle Angaben ohne Gewähr!