

A. Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).
2. G I b Beschränktes Industriegebiet (§ 9 BauVO 2013 I. V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauVO 2013).
3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO 2013 und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
5.1 GRZ = 0,8 Grundflächenzahl max. 0,8 zulässig (§ 19 BauVO 2013 und § 17 BauVO 2013, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
5.2 BMZ = 5,0 Baumassenzahl max. 5,0 zulässig (§ 21 BauVO 2013, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
5.3 FH / GH max. 10 m Firsthöhe / Gebäudehöhe maximal 10,00 m zulässig.

- 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Gehweg, Parkstreifen und Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
6.2 Öffentlicher Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
6.3 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
7. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser; natürlich gestaute Retentionsrinnen mit Maßangaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
8. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
9. Ausgleichflächen für den Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
10. Bepflanzung mit einheimischen Gehäusen mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
11. Straßenbaumstandorte mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
13.1 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).
13.2 Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).
14. Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung (§ 15 Abs. 5 BauVO 2013).
15. Teilflächen denen unterschiedliche Emissionskontingente zugewiesen wurden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); hier z.B. Teilfläche 2. (Siehe Festsetzung B.7. Umweltschutz).
16. Im Bereich der so gekennzeichneten Flächen ist für die Fassaden von schützenswerten Räumen gemäß Tabelle 6 der VDI 2719 ein resultierendes Mindestschallemissionsmaß von mindestens R_w = -38 dB(A) einzuhalten.
17. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde Unterpfeiflach (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

B. Textliche Festsetzungen

- 1. Dachgestaltung (Art. 81 BauBO) Dachneigung 0° bis 35° Nach innen geneigte Dachformen sind ebenfalls zulässig.
2. Mindestströßengröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Die vorgeschriebenen Industriegrundstücke müssen eine Mindestströße von 1000 m² haben.
3. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BauBO einzuhalten.
4. Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die erforderlichen Flächen für Parkplätze für Betriebspersonal, Firmen- und Landfahrzeuge sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
5. Böschungen und Geländeänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)
6. Unterkellerungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
7. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8. Im Bereich der so gekennzeichneten Flächen ist für die Fassaden von schützenswerten Räumen gemäß Tabelle 6 der VDI 2719 ein resultierendes Mindestschallemissionsmaß von mindestens R_w = -38 dB(A) einzuhalten.
9. Im Bereich der so gekennzeichneten Flächen ist für die Fassaden von schützenswerten Räumen gemäß Tabelle 6 der VDI 2719 ein resultierendes Mindestschallemissionsmaß von mindestens R_w = -38 dB(A) einzuhalten.

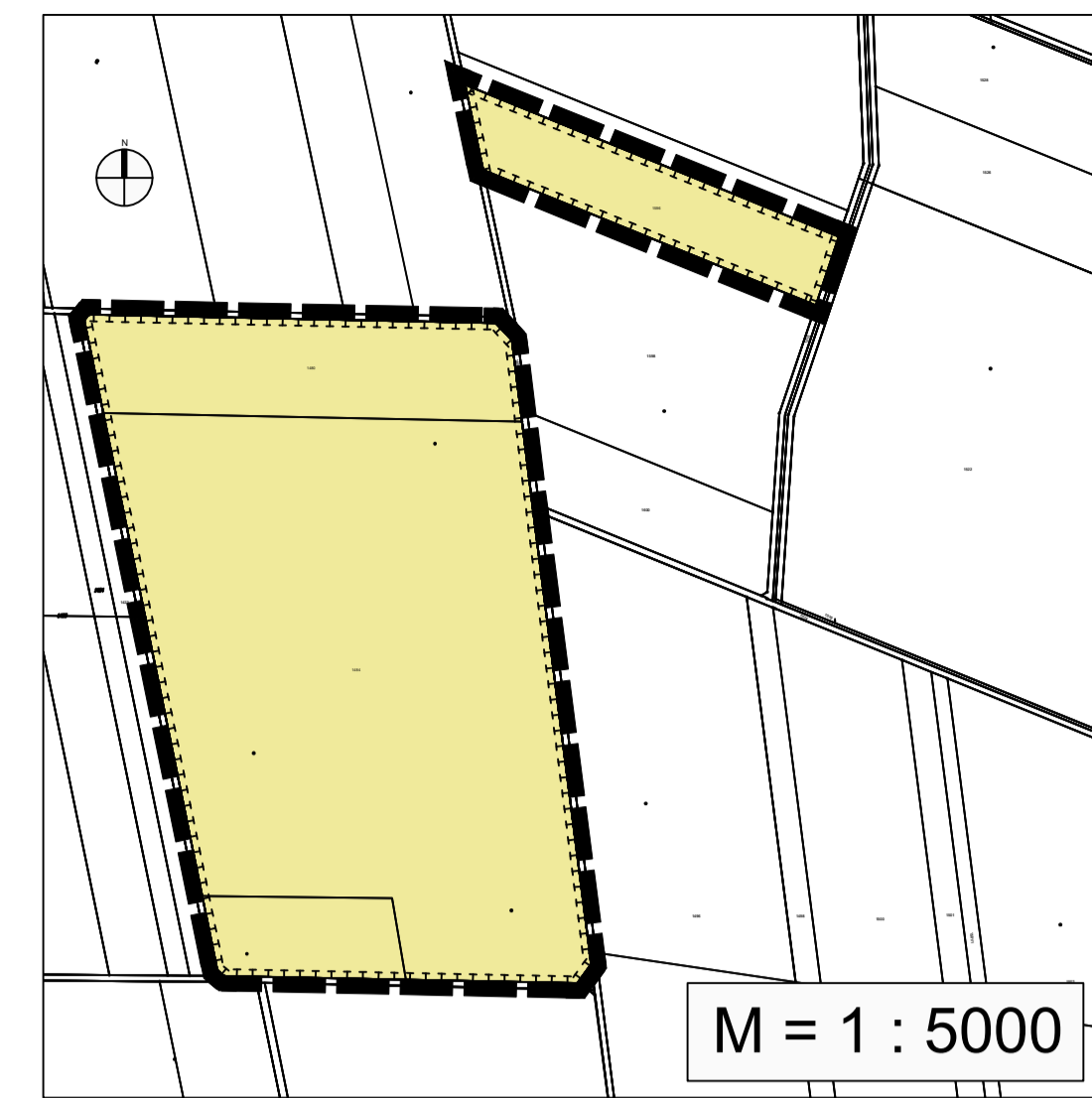
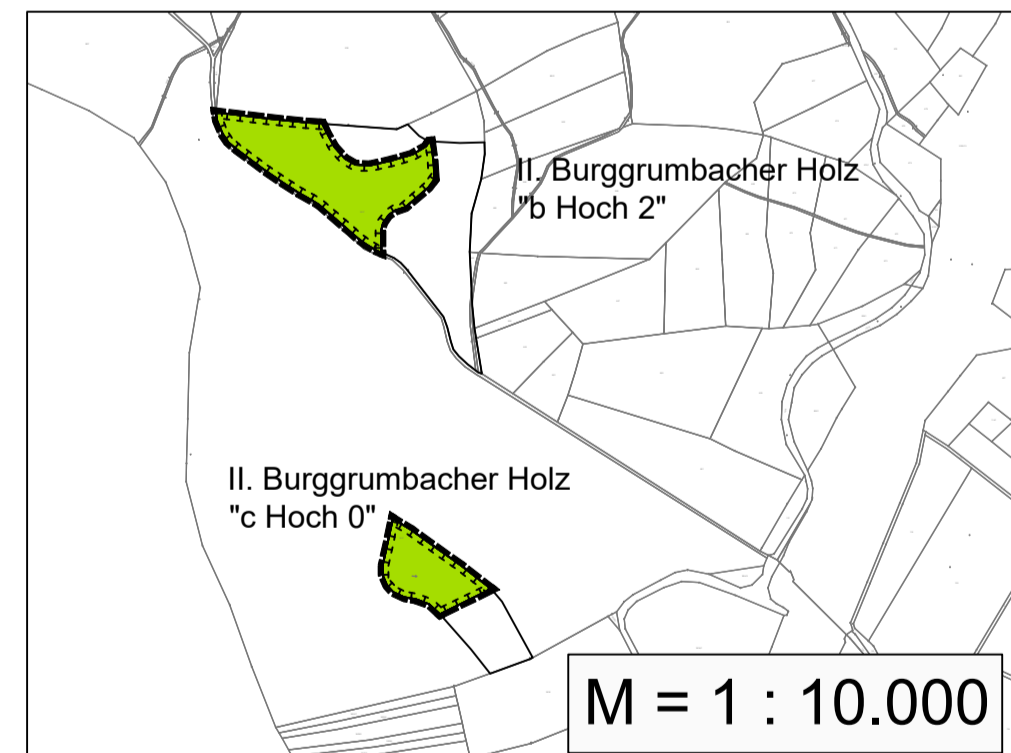
Table with 3 columns: Teilfläche, L_Nr., L_wert [dB(A)]. Rows: TF 1 (60, 45), TF 2 (65, 50), TF 3 (65, 50).

Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionswerte ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren unanbefordert nachzuweisen.

- 8. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayDSchG)
1. Grünordnerische Festsetzungen
2. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
3. Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
4. Im Bereich der so gekennzeichneten Flächen ist für die Fassaden von schützenswerten Räumen gemäß Tabelle 6 der VDI 2719 ein resultierendes Mindestschallemissionsmaß von mindestens R_w = -38 dB(A) einzuhalten.
5. Im Bereich der so gekennzeichneten Flächen ist für die Fassaden von schützenswerten Räumen gemäß Tabelle 6 der VDI 2719 ein resultierendes Mindestschallemissionsmaß von mindestens R_w = -38 dB(A) einzuhalten.

- Stäucher: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica subsp. sylvatica, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes rubrum, Ribes uva-crispa, Rosa canina, Rosa gallica, Sambucus nigra, Syringa vulgaris, Viburnum lantana, Viburnum opulus.
Blutroter Hartriegel, Haselnuss, Zweiffloriger Weißdorn, Englischer Weißdorn, Gewöhnliche Buche, Gewöhnlicher Liguster, Rote Heckenrose, Schlehle, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Hund-Rose, Esag-Rose, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Flieder, Wilder Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball.

- 3. Baubedingter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5. Anzeigepflichtig (Art. 7 und 8 BauDSchG)
6. Grund- und Fremdwasser (kommunale Entwässerungssatzung)
7. Versickerungsfördernde Maßnahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. mit § 5 Abs. 2 und § 63 Wasserhaushaltsgesetz)
8. Oberflächenwasserabteilung (§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG)
9. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Ausgleich für den Eingriff in den Feldhamsterlebensraum auf den Fl.Nr. 1484/0, 1480 und 1596 in der Gemarkung Unterpfeiflach

- 5. Ausgleichflächen (Fl.Nr. 1480, 1484/0 und 1596) zur Förderung des Feldhamsters
6. Ausgleichflächen (Fl.Nr. 1480, 1484/0 und 1596) zur Förderung des Feldhamsters
7. Ausgleichflächen (Fl.Nr. 1480, 1484/0 und 1596) zur Förderung des Feldhamsters

- Es werden folgende Bewirtschaftungsaufgaben festgesetzt:
- Schonende reduzierte Bodenbearbeitung: schonende, ausschließlich konservative Bodenbearbeitung, d.h. keine tiefgründig wirkende Bodenbearbeitung, flache wendende Bodenbearbeitung etc. bis 15 cm.
- Ganzjähriger Verzicht auf Rodentizide sowie Insektizide und Wachstumsregulatoren.
- Engeschränkter Herbizidsatz bei Auftreten von Problemkräutern wie Acker-Kratzdistel und Kletten-Lalakraut möglich.
- Das Ausbringen von Klarschlamm ist nicht erlaubt. Das Ausbringen von flüssigen organischen Düngern (z.B. Gülle, Jauche, Biogasabstrat) ist nur während der Wintermonate der Feldhamster in Verbindung mit der Gülleverordnung zwischen 01.02. und 15.04. gestattet.
- Feldarbeit – insbesondere Ernte – darf nur am Tag durchgeführt werden (nicht in der Dämmerung oder nachts).
- Mähen der Luzerne mit Abtransport des Mähguts, sobald einer der benachbarten Streifen eine Höhe von ca. 20 cm erreicht hat. Die Luzerne sollte zwischen dem 01.06. und 15.06. erstmals geschritten werden (nicht im Ansaatjahr), der letzte Schnitt muss vor dem 01.09. erfolgen. Bei nachweiliger Brut oder Bruterndacht von Rohr- oder Wasserweibchen ist eine Mahd der Luzerne im betroffenen Areal (50x50m um Neststandort) während der Brut- und Aufzuchtzeit zu unterlassen.

D. Nachrichtliche Übernahme

- 1. Anzeigepflichtig (Art. 7 und 8 BauDSchG)
2. Grund- und Fremdwasser (kommunale Entwässerungssatzung)
3. Versickerungsfördernde Maßnahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. mit § 5 Abs. 2 und § 63 Wasserhaushaltsgesetz)
4. Oberflächenwasserabteilung (§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG)
5. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7. Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. mit der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes)
8. Einbau von Fremdmaterialien im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. mit der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes)
9. Umgrenzung von Flächen, unter denen gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Bodendenkmale bekannt sind oder vermutet werden.
10.1 Bestehende 20 kv Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
10.2 Baubeschränkungszone zur 20 kv Freileitung
10.3 Bewuchsbeschränkungszone zur 20 kv Freileitung von beidseitig 15,00 m.
11. Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)
11.2 Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)
11.3 Schutzabstand zur Straße gemäß RPS
11.4 Schichtdicke gemäß Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt im Rahmen der Planung des Knotenpunktes.
12. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen.
13. Höhenrichtlinien
14. Bestehende Grundstücksgrenzen
15. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
16. Flurnummer z.B. 1031
17. Bestehendes Gebäude
18. Bestehende Böschungen
19. Bestehendes 20 kv Erdkabel
20. Bestehende Gattstellung
21. Bestehendes Fernmeldekabel
22. Bestehendes Trinkwasserleitung
23. Angestrebte Reduzierung der Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStRG durch die Gemeinde Unterpfeiflach bezugnehmend auf § 9 Abs. 8 FStRG.
24. Bemessungsangaben der geplanten Rückhaltebecken, hier z.B. Regennückhaltebecken Nr. 1.
25. Bemessungsangaben der geplanten Rückhaltebecken, hier z.B. Regennückhaltebecken Nr. 1.
26. Bemessungsangaben der geplanten Rückhaltebecken, hier z.B. Regennückhaltebecken Nr. 1.

E. Hinweise

- 1. Höhenrichtlinien
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Flurnummer z.B. 1031
5. Bestehendes Gebäude
6. Bestehende Böschungen
7. Bestehendes 20 kv Erdkabel
8. Bestehende Gattstellung
9. Bestehendes Fernmeldekabel
10. Bestehendes Trinkwasserleitung
11. Angestrebte Reduzierung der Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStRG durch die Gemeinde Unterpfeiflach bezugnehmend auf § 9 Abs. 8 FStRG.
12. Bemessungsangaben der geplanten Rückhaltebecken, hier z.B. Regennückhaltebecken Nr. 1.
13. Bemessungsangaben der geplanten Rückhaltebecken, hier z.B. Regennückhaltebecken Nr. 1.
14. Bemessungsangaben der geplanten Rückhaltebecken, hier z.B. Regennückhaltebecken Nr. 1.

Verfahrensmerkmale

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2016 öffentlich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2016 hat in der Zeit vom 14.09.2016 bis 14.10.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2017 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2016 hat in der Zeit vom 14.09.2016 bis 14.10.2016 stattgefunden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2017 bis 17.11.2017 bekannt gemacht.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Windmühle" Teilbereich 1 in der Fassung vom 06.02.2018 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2018 bis 19.03.2018 erneut und verkürzt bekannt gemacht.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2017 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2018 bis 19.03.2018 erneut und verkürzt öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Unterpfeiflach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.05.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2019, nachträglich ergänzt am 02.05.2018 als Satzung beschlossen.

- Unterpfeiflach, den (Siegel)
Abis Fischer, 1. Bürgermeister
Unterpfeiflach, den (Siegel)
Abis Fischer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Windmühle" Teilbereich 1