FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. Art. 6 und 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB)

Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5. und 6 BauNVO folgende Nutzungen des § 8 BauNVO:
— Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und Getränke,
— Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
— Tankstellen,
— Anlagen für sportliche Zwecke,
— Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
— Vergnügungsstätten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund -/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
GE 1, GE 2, GE 3	max. 0,8	max. 1,2

2.2 Vollgeschosse

Frei stehende Betriebswohngebäude: max. 2 Vollgeschosse.

Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur für Kellergeschosse erlaubt. Die Errichtung von Kellergaragen ist zulässig.

Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

2.3 Angaben zu baulichen Anlagen

2.3.1 Wandhöhe (WH)

Gebäude/ bauliche Anlagen
GE 1: max. 9,00 m talseitig,
GE 2, GE 3: max. 12,00 m talseitig.
Bei frei stehenden Betriebswohngebäuden: max. 6,50 m.

Definition:
Zu messen ab FFOK-Höhe der baulichen Anlagen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Bezugshöhe des unteren Geschosses ist auf das Niveau des jeweiligen Höhenbezugspunktes zu legen (Bezugspunkt gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz von 0,5 m ist zulässig.

2.3.3 Abstandsflächen

Zur Regelung der Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

2.3.4 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Die Anordnung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB)

Im GE wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Hinweis:
Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Das Regenwasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal im geschlossenen System über das bestehende Kanalnetz in der Erschließungsstraße Kaiserfeld abgeleitet. Sämtliches auf den Gewerbeflächen anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln (z. B. Rückhaltung mittels Zisternen) und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Eine Drosselgröße von 1 l/s pro 1.000 m² ist mindestens einzuhalten. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

6.1.1 Nebenanlagen

Dachform: Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)/ Satteldach (SD)/ Walmdach (WD);
Dachneigung: max. 30°;
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zugelassen. FD: Ausnahmen für aufgeständerte Solar - und Photovoltaikmodule sind zulässig.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig.

6.1.2 Gebäude

Dachform: Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)/ Satteldach (SD)/ Walmdach (WD);
Dachneigung: max. 30°;
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach; FD: Ausnahmen für aufgeständerte Solar - und Photovoltaikmodule sind zulässig. PD/ SD/ WD: Ausnahmen für Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zugelassen.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei Überdachungen von Eingangsbereichen und Anlieferzonen ist ein Dachüberstand bis max. 4,00 m zulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig.

6.2 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Hierbei sind dachintegrierte und der Dachneigung folgende Solar- und Photovoltaikmodule zulässig Siehe auch jeweilige Ausführungen zu den Dachdeckungen.

6.3 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune.
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab fertigem Gelände;
Sockel: unzulässig. Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.

6.4 Gestaltung des Geländes

Das Geländeniveau hat sich dabei an der neuen Erschließungsstraße zu orientieren.

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nachstehend aufgeführte Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig:

Nutzung	Abgrabungen	Aufschüttungen
GE 1, GE 2	max. 2,50 m	max. 2,50 m
GE 3	max. 4,00 m	max. 2,50 m

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Für Auffüllungen darf ausschließlich inertes, unbelastetes Material verwendet werden.

Stützmauern:
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 10,00 m zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

9 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN

Hinweise:
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

Die Mahd ist mittels Messerbalken vorzunehmen. Rotationsmäher oder Schlegelmulcher sind grundsätzlich auszuschließen. Durchführung der Mahd mit Mähwegen von innen nach außen. Ferner soll bei der Mahd im Wechsel ein Drittel der Fläche ausgenommen werden und in Streifen erfolgen. Das Mähgut ist erst am Tag nach der Mahd aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung sind nicht zulässig.

Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.

9.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün

Gestaltungsmaßnahmen:
— Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30% und der Gräseranteil 70%.

Pflegemaßnahmen:
Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schnitt Anfang Juni,
— zweiter Schnitt Anfang August.

9.2 Grünfläche zur Randeingrünung

Gestaltungsmaßnahmen:
— Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m².

Pflegemaßnahmen:
In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen:
— erster Schnitt Anfang Juni,
— zweiter Schnitt Anfang August,
— dritter Schnitt Ende September.
Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schnitt im Juni,
— zweiter Schnitt im September.
Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

9.3 Grünfläche mit Entwässerungsfunktion

Gestaltungsmaßnahmen:
Nutzungsextensivierung des bestehenden intensiv genutzten Grünlandes.

Pflegemaßnahmen:
Zweischürige Mahd:
— erster Schnitt im Juli,
— zweiter Schnitt im September.
Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

9.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche – Böschungsbegrünung

Gestaltungsmaßnahmen:
— Auf vorbereitetem Boden Auftrag einer 35 bis 45 cm starken Schicht mit grobem Kies oder Schotter. Auf diese ist schließlich ein 5 bis 10 cm starkes Sand-Erde-Gemisch aufzubringen.
— Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für Magerrasen aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser, die Ansaatstärke 3 g/m².

Pflegemaßnahmen:
Ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schnitt im Juli,
— zweiter Schnitt im September.
Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Einzelbäume:
Auf den dargestellten Standorten entlang der Verkehrswege sind 24 Bäume der Artenlisten 10.1 oder optional 10.2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Standort kann bei etwaiger Grundstücksparzellierung durch Verschieben von bis zu 5,00 m vom Planeintrag angepasst werden.
Stellplätze sind mit Bäumen der Artenlisten 10.1 und/ oder 10.2 zu überstellen. Nach jedem fünften Stellplatz ist hierbei ein Baum zu pflanzen.

Die durch die Pflanzbindung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

Baum-/ Strauchbepflanzung:
Beabsichtigt ist die Anlage naturnaher Hecken mit einzelnen Überhältern.
— Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und ein Reihenabstand von 1,0 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 10.3) zu geschehen.
— Auf die Fläche verteilt sind innerhalb der Strauchgruppen gemäß Plandarstellung 5 Bäume der Artenliste 10.1 oder optional 10.2 zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

Obstbäume:
Pflanzung von 11 Obsthochstämmen nach der Artenliste 10.4, entsprechend der in der Plandarstellung festgesetzten Standorte. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander darf nicht weniger als 10 m und nicht mehr als 20 m betragen. Bei der Pflanzung sind ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbissschutz anzubringen.

Die Fertigstellungspflege beinhaltet das Wässern der Gehölze sowie das Freischneiden und die Nachpflanzung ausgefallener Gehölze.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf. Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

10 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

10.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm:
— *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
— *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn,
— *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle,
— *Betula pendula* Sand-Birke,
— *Fraxinus excelsior* Gemeine Esche,
— *Quercus robur* Stiel-Eiche,
— *Tilia cordata* Winter-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

10.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich;
Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm:
— *Acer campestre* Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus* Hainbuche,
— *Malus sylvestris* Holz-Apfel,
— *Prunus avium* Vogel-Kirsche,
— *Pyrus pyraster* Holz-Birne,
— *Salix alba* Silber-Weide,
— *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche,
— *Sorbus aria* Mehlbeere
und andere heimische, standortgerechte Arten.

10.3 Sträucher

Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm:
— *Berberis vulgaris* Berberitze,
— *Cornus mas* Kornelkirsche
— *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel,
— *Corylus avellana* Haselnuss,
— *Crataegus monogyna* Weißdorn,
— *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen,
— *Ligustrum vulgare* Liguster,
— *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche,
— *Rhamnus catharticus* Kreuzdorn,
— *Salix aurita* Öhrchen-Weide,
— *Salix caprea* Salweide,
— *Salix cinera* Grau-Weide,
— *Salix viminalis* Flecht-Weide,
— *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
und andere heimische, standortgerechte Arten.

10.4 Obstbäume

Einzelgehölz: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm:
Äpfel:
— Florina,
— Goldrenette,
— Kaiser Wilhelm,
— Roter Boskoop.
Birnen:
— Alexander Lucas,
— Gräfin von Paris,
— Doppelte Philipps.
Zwetschge/ Pflaume:
— Schöne aus Schöneberg.

11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die interne Kompensation umfasst eine Fläche von 3.608 m². Darauf ist die Entwicklung einer Streuobstwiese – Biotoptyp *B432* nach der Bayerischen Kompensationsverordnung – vorgesehen. Als Zeitdauer für die Erreichung des Entwicklungsziels werden 25 Jahre angesetzt.

Zusätzlich werden Obstbäume und Laubbäume gemäß Plandarstellung gepflanzt. Hinsichtlich der Maßnahmen wird im Detail auf die Ziffern 9.2 und 9.4 der Festsetzungen durch Text verwiesen.

Die erforderliche externe Ausgleichsfläche wird auf den Fl.-Nrn. 236, 237 und 243 (Teilfläche), Gemarkung Lichtenhaag, bereitgestellt. Dort ist die Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (Biotoptyp *G212* nach der Bayerischen Kompensationsverordnung) auf einer Gesamtfläche von 3.059 m² vorgesehen. Zeitdauer bis zur Erreichung des Entwicklungsziels 10 Jahre.

Auf die Ziffer *18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen* in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird im Detail verwiesen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C) SCHALLSCHUTZ

12 Festsetzungen gemäß Schallschutzgutachten

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1 (S_{EK} ~ 4.510 m²)	58	43
GE 2 (S_{EK} ~ 6.000 m²)	60	45
GE 3 (S_{EK} ~ 8.025 m²)	60	45

S_{EK}: .... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Abbildung 12: Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen SEK

Für Immissionsorte nördlich der Kreisstraße LA3 (exemplarisch: Wohnhaus "Weinberg 1" auf Grundstück Fl.-Nr. 490 der Gemarkung Gerzen) gelten zur Tagzeit sowie zur Nachtzeit jeweils um ein Zusatzkontingent von 9 dB(A) erhöhte Emissionskontingente.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/ Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert L_{IK} = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Gerzen zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

3 DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG

Eine Begrünung der Garagen, Carports und Nebengebäude mit Kletter- oder Schlingpflanzen ist gewünscht. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,00 m Wandlänge. Insbesondere fensterlose Außenwandflächen von Hauptgebäuden sollten ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Folgende Pflanzen sind u. a. geeignet:
— *Hedera helix* Gemeiner Efeu,
— *Humulus lupulus* Hopfen,
— *Lonicera caprifolia* Jelängerjelieber,
— *Parthenocissus tricuspidata* Wilder Wein.

Flachdächer oder Pultdächer (bis 12° Dachneigung), sollten bevorzugt mit einer wenigstens extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden, sofern keine technischen Aufbauten oder Anlagen der alternativen Energienutzung dem entgegenstehen. Der Substrataufbau sollte hierbei mindestens 10 cm betragen; die Dachfläche sollte mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung angesät oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt werden.

4 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

5 BODENMANAGEMENTKONZEPT

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bauantrages die Vorlage eines Bodenmanagementkonzeptes erforderlich werden kann. Dabei ist insbesondere die stellenweise Bodenverunreinigung mit Kuper mit der abfalltechnischen Einstufung als Z1.2 bzw. Z1.1-Material zu beachten. Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wie viel/ welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen. Für Auffüllungen sollen vorzugsweise Böden aus örtlichen Abgrabungen verwendet werden. Ein Massenausgleich ist anzustreben. Bei belastetem Bodenmaterial ist die eingeschränkte Verwertbarkeit zu berücksichtigen. Bei Verwendung von Fremdmaterial für Auffüllungen sind Angaben zu Art, Menge und Herkunft des Bodenmaterials vorzulegen. Die Abtrags- und Auffüllungsbereiche (mit Angabe der Art des Materials) sind in einem Lageplan und Schnitten mit Maß-/ Höhenangaben darzustellen.

6 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbedampfte Leuchtmittel) wird angeraten.

7 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.
Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist bei Bäumen von mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zu wahren.

8 DENKMALSCHUTZ

Art. 8 BayDSchG Auffinden von Bodendenkmälern
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
(5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

9 IMMISSIONS SCHUTZ

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Bodenverhältnissen und meteorologischen Verhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets ist über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm vorzunehmen.

10 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

11 GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Landshut – Wasserrecht – umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut – Wasserrecht – rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

12 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) wird auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten hingewiesen.

HINWEISE DURCH TEXT

13 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Nachweis für eine schadlose Überflutung (DIN 1986-100) ist zu erbringen. Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen

Eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Regenwasser über eine belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung) wird begrüßt. Diese ist im Einzelfall vom jeweiligen Bauwerber zu prüfen und ergänzende Bodengutachten einzuholen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Infolge von Starkregenereignissen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt. Kellerfenster, Kellereingangstüren und sonstige Öffnungen unter dem Geländeniveau sind wasserdicht oder auszuführen oder mindestens 25 cm über Gelände geführt werden.

Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

14 BAUFELDFREIMACHUNG

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

15 BAUVERBOTSZONE

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Landratsamt Landshut vorzunehmen.

16 DIN-NORMEN

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der *VG Gerzen, Rathausplatz 1, 84175 Gerzen*, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

17 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beinhaltet die vermessenen Grundstücke mit den Flurnummern 165 (Teilfläche = Tfl.), 166, 166/8 (Tfl.) sowie 166/23 der Gemarkung Gerzen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 31.760 m².

18 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Gerzen hat in der Sitzung vom 19.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.07.2021 bis einschließlich 16.08.2021 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Kaiserfeld – BA II" in der Fassung vom 25.10.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Kaiserfeld – BA II" wurde mit Beschluss vom 24.10.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 24.10.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gerzen, den …………………..
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

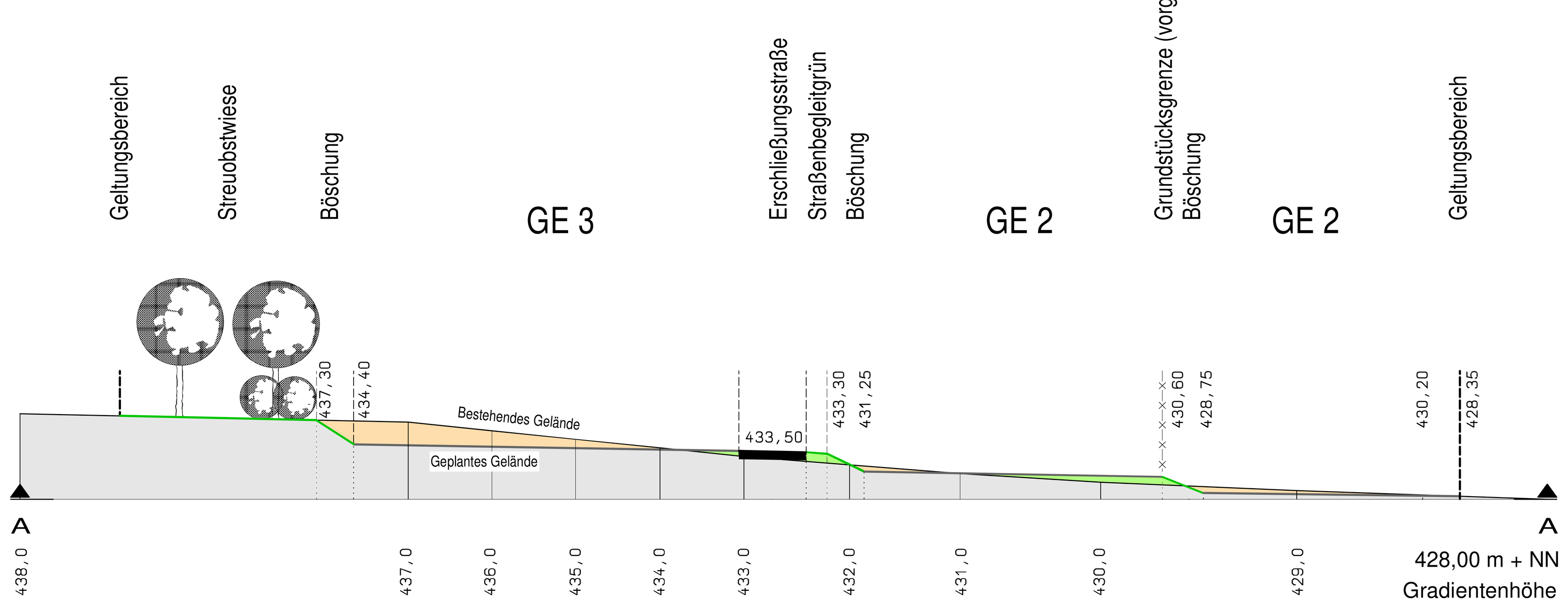
Gemeinde Gerzen, den ………………… ..
1. Bürgermeister

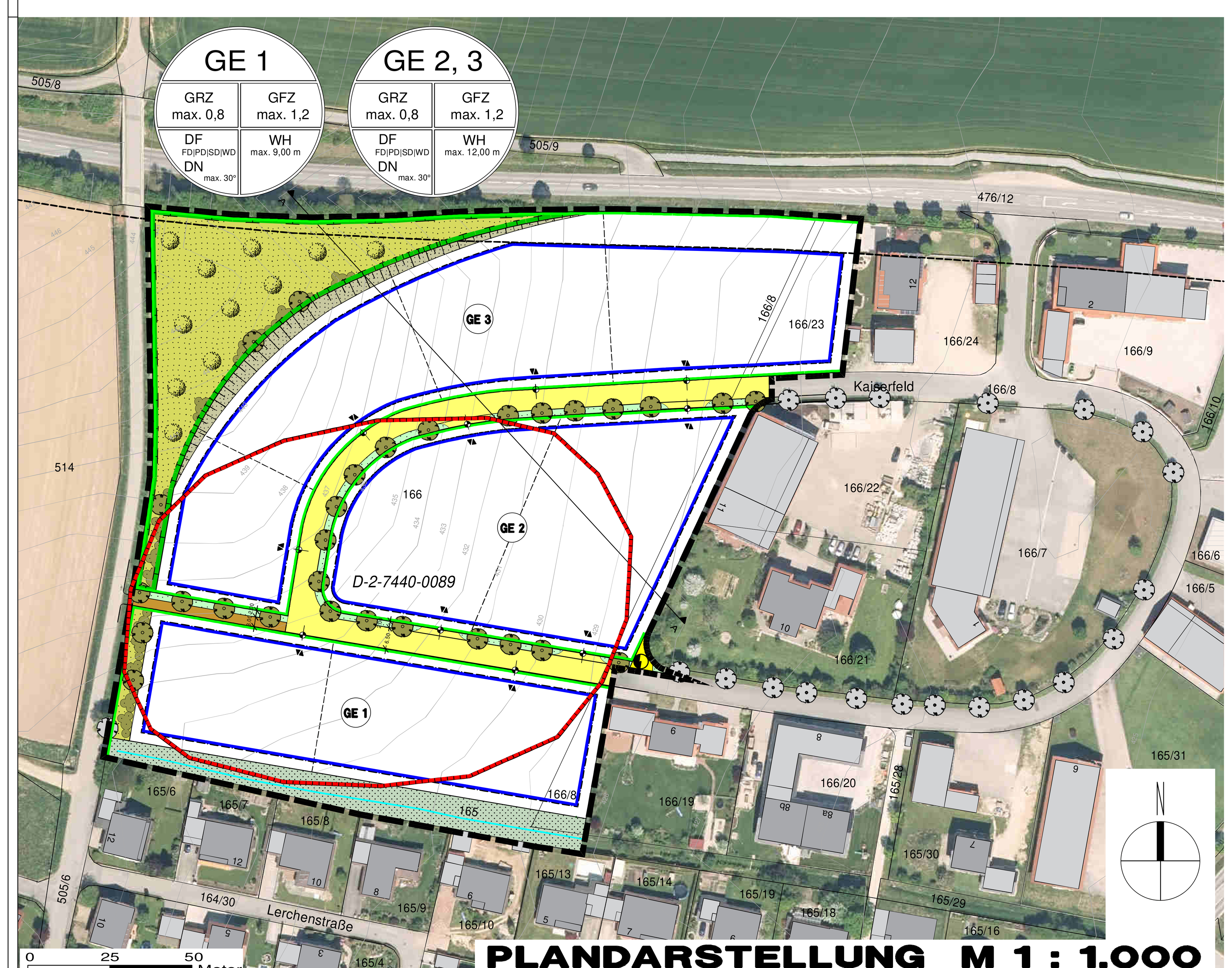
6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Kaiserfeld – BA II" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Kaiserfeld – BA II" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Gerzen, den …………………..
1. Bürgermeister

GELÄNDESCHNITT
M 1 : 500





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE – Gewerbegebiet mit Einschränkung (s. Ziffer 1 der Festsetzungen durch Text)

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Geh-/ Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Ein-/ Ausfahrt
Variabel wählbar

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün
(s. Ziffer 9.1 der Festsetzungen durch Text)

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Graben

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünfläche zur Entwicklung einer Streuobstwiese
(s. Ziffer 9.2 der Festsetzungen durch Text)

Grünfläche mit Entwässerungsfunktion
(s. Ziffer 9.3 der Festsetzungen durch Text)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche – Böschungsbegrünung
(s. Ziffer 9.4 der Festsetzungen durch Text)

Einzelbaum – Pflanzgebot (s. Ziffer 9.5 der Festsetzungen durch Text)

Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung – Pflanzgebot
(s. Ziffer 9.5 der Festsetzungen durch Text)

Obstbaum – Pflanzgebot (s. Ziffer 9.5 der Festsetzungen durch Text)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4 und 5, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Bodendenkmal
(Lage gemäß BayernAtlas Plus; nachrichtliche Übernahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Aktennummer | Beschreibung:
D-2-7440-0089 | Siedlung der Stichbandkeramik und der Metallzeiten, u. a. der Latènezeit, sowie Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Sonstige Planzeichen

GE 1 – Bezeichnung abgegrenzter Nutzungsbereich – Beispiel

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

Höhenbezugspunkt
(s. Ziffer 2.3.2 der Festsetzungen durch Text)

6,50 m – Vermaßung – Beispiel

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bauverbotszone: 15 m vom Fahrbahnrand der LA3
(Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG)

Böschung

Einzelbaum außerhalb des Geltungsbereiches – Bestand

430 – Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NHN

Hauptgebäude mit Hausnummer – Bestand

Nebengebäude – Bestand

166/7 – Flurnummer

Flurstücksgrenze

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET KAISERFELD – BA II

GEMEINDE	GERZEN
LANDKREIS	LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Gerzen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I, S. 1726), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 [GVBl. S. 286], der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl I, S. 3786], zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 [BGBl. I S. 1802], Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Kaiserfeld – BA II" als S a t z u n g.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 24.10.2022 einschließlich der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 – Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit 1. Plandarstellung im Maßstab 1:1.000 und 2. Festsetzungen durch Text.

§ 3 – Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski ___________ Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer ___________
Planungsträger	VG Gerzen Gemeinde Gerzen Rathausplatz 1 84175 Gerzen
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000 Geländeschnitt M 1:500
Stand	24.10.2022

Bearbeitung	Mai 2021	BK
Geändert Anlass		
§ 3 Abs. 1 BauGB	Okt. 2021	BK
§ 4 Abs. 1 BauGB	Okt. 2021	BK
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	Okt. 2022	BK
Projekt Nr.		
18-1100_BBP		