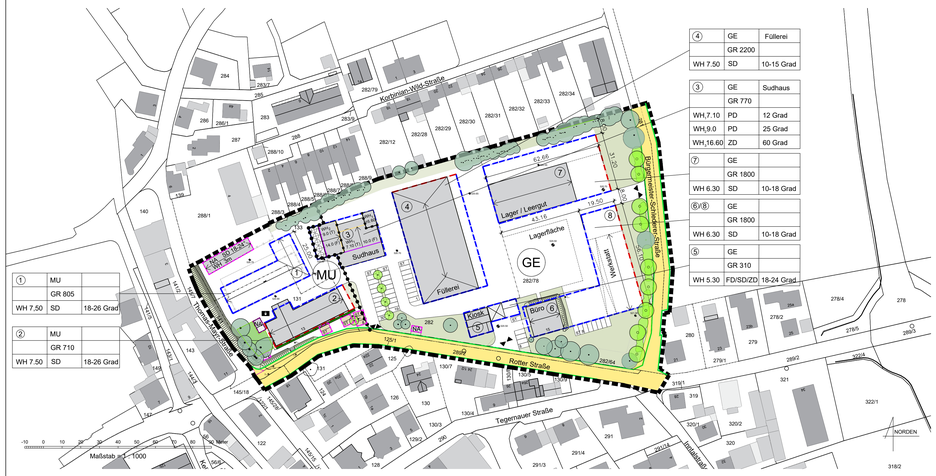
Bebauungsplan Nr. 97 „Rotter Straße - Brauereigelände Wildbräu / Heckerkeller “
Teil A: Planzeichnung



①	MU	
	GR 805	
WH 7,50	SD	18-26 Grad

②	MU	
	GR 710	
WH 7,50	SD	18-26 Grad

④	GE	Füllerei
	GR 2200	
WH 7,50	SD	10-15 Grad

③	GE	Sudhaus
	GR 770	
WH,7,10	PD	12 Grad
WH,9,0	PD	25 Grad
WH,16,60	ZD	60 Grad

⑦	GE	
	GR 1800	
WH 6,30	SD	10-18 Grad

⑥/⑧	GE	
	GR 1800	
WH 6,30	SD	10-18 Grad

⑤	GE	
	GR 310	
WH 5,30	FD/SD/ZD	18-24 Grad

Planzeichenerklärung:

1.0 FESTSETZUNGEN:

1.1 Art der baulichen Nutzung

- MU — Urbanes Gebiet (§6a BauNVO, gem. §1 der Festsetzungen durch Text)
- GE — Gewerbegebiet (§8 BauNVO, gem. §1 der Festsetzungen durch Text)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- GR 190 — Grundfläche als Höchstmaß, z.B: 190 m²
- 520.80 — Höhenbezugspunkt ü.NN zur Bemessung der Wandhöhe
- WH 10.10 — maximal zulässige Wandhöhe, z.B: 10,10m

1.3 überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Baulinie

1.4 gestalterische Festsetzungen

- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- ZD — Zeltdach
- verbindliche Firstrichtung

1.5 Flächen für Gemeinbedarf

- Flächen für Spielanlagen

1.6 Verkehrsflächen

- öffentliche Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- ST — Im urbanen Gebiet (MU) : Ruhender Verkehr / oberirdische Parkplätze

1.7 Grünflächen

- Fläche mit Pflanzgebot
- Private Grünfläche: Zweckbestimmung Biergarten
- Private Grünfläche: Böschung zu erhalten
- großkroniger Baum neu zu pflanzen (mind. 9 Stück)
- kleinkroniger Baum neu zu pflanzen
- Sträucher neu zu pflanzen
- Sonstiger, teilweise geschlossener Gehölzbestand, mit und ohne Angabe des Stammes - zu erhalten
- Baum zu erhalten

1.8 Schallschutz

- Planzeichen für Schallschutzmaßnahmen

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete / Gebietsabgrenzung
- NA — Umrgenzung für Flächen von Nebenanlagen
- ① — Baufenster, z.B: Nr. 1

2.0 SONSTIGE HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN:

- Flurstücksgrenzen
- 859 — Flurstücksnummern
- Bestehender Baukörper
- Geplanter Baukörper
- Abbruch bestehender Baukörper
- ST B — Im Gewerbegebiet (GE) : Ruhender Verkehr / oberirdische Parkplätze Gestaltungsvorschlag mit Anzahl

Teil B: Festsetzungen durch Text

§1 Art der baulichen Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird festgesetzt als:
1.1 Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO
1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

2. Im Urbanen Gebiet (MU) sind folgende Nutzungen zulässig:
2.1 Wohngebäude,
2.2 Geschäfts- und Bürogebäude,
2.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2.4 sonstige Gewerbebetriebe,
2.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.

2.6 Im Urbanen Gebiet sind die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sowie Anlage für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

2.7 Im Bauraum 2 des Urbanen Gebietes (MU) ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

2.8 Im Urbanen Gebiet (MU) sind mindestens 1.400 m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen (§ 6a Abs. 2 Nr. 2 - 5 BauNVO) zu verwenden (§ 6a Abs. 4 BauNVO)

3. Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen zulässig:
3.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, einschließlich Anlagen für Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie.
3.2 Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude

3.3 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

3.3.1 Lagerplätze, wenn immissionsschutztechnisch nachgewiesen wird, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die erforderlichen Richtwerte eingehalten werden

3.3.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

3.3.3 Im Gewerbegebiet werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 Vergnügungsstätten BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.3.4 Zusätzlich wird im Gewerbegebiet eine Tankstellennutzung ausgeschlossen.

3.3.5 Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung (insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende) sind im Gewerbegebiet unzulässig.

§2 Maß der baulichen Nutzung

1. Die planzeichnerisch und textlich festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR), sowie die Wandhöhen gelten als Höchstgrenzen.
Die festgesetzte absolute Grundfläche je Bauraum darf durch erdgeschossige Terrassen und durch Balkone bis zu max. 20 v.H. überschritten werden.
Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche im GE kann zugelassen werden für offene (nicht überdachte) Lagerflächen und LKW-Abstellplätze um max. 20 v.H.

2. Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 GRZ 2 (Summenmaß) überschritten werden.

3. Gebäudehöhe
3.1 Bemessung der Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird grundsätzlich gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.

3.2 Bei der Festsetzung von Pultdächern wird in der Planzeichnung sowohl die traufseitige Wandhöhe als auch die firstseitige Wandhöhe, jeweils gekennzeichnet durch ein eigenes Planzeichen, festgesetzt.
Mit dem Planzeichen (Lila Strich) wird die maximal zulässige Wandhöhe der Traufseite des Gebäudes mit einem zulässigen Pultdach festgesetzt. Mit dem Planzeichen (gelber Strich) wird die Wandhöhe der Firstseite des Pultdaches festgesetzt.

4. Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen in den Nutzungsschablonen.

5. Allgemein gilt:
Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über der Oberkante Bestandsgelände (OKG) liegen. Maßgeblich ist der tiefste Punkt des Bestandsgeländes an der Baugrenze / Baulinie

6. Zum Schutz vor Starkregen müssen alle Gebäudeöffnungen von Wohngebäuden und von sonstigen unterkellerten Gebäuden mindestens 20 cm über den angrenzenden Gelände liegen.

§3 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

2. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (nur Baugrenzen) über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus kann im Bauraum 1 unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:
2.1 Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtlänge von max. 1/3 der jeweiligen Wandlänge je Geschoss.
2.2 Terrassenüberdachungen (ohne Seitenwände) bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von max. je 3,5 m, höchstens 1/3 der jeweiligen Wandlänge.

3. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (nur Baugrenzen) über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus kann im GE zugelassen werden, für offene (nicht überdachte) Lagerflächen und LKW-Abstellplätze.

§4 Bauliche Gestaltung

1. Es gelten die Dachformen und Dachneigungen, die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt sind.

2. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Dachanlagen zur Solarnutzung (Photovoltaikanlagen und / oder Sonnenkollektoren zur Wärmegewinnung) zu errichten. Die Anlagen zur Solarnutzung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche der neu errichteten Hauptgebäude hergestellt werden; werden Solaranlagen auch auf Nebengebäude errichtet, dann wird diese Fläche angerechnet. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Anbringung von Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert wird oder wenn auf dem Grundstück ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeenergiegewinnung betrieben wird. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachfläche als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand (Unterkante Solaranlage) zur Dachhaut ist nur bis zu 20 cm zulässig.

§5 Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Dachaufbauten (auch Quergiebel und Dachgauben) sind unzulässig; §4 bleibt unberührt. Ausnahmen können zugelassen werden für technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten)

§6 Aufenthaltsräume
Die Errichtung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (wie z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, etc.) in Kellerräumen sind unzulässig.

§7 Nebenanlagen

Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen zulässig.
Die zulässige Wandhöhe beträgt maximal 3 m.
Zulässige Dachform: Satteldach, Dachneigung 10-18 Grad Dachneigung.
Der First des Hauptbaukörpers ist parallel zur längeren Seite des Hauptbaukörpers und in dessen Mitte zu situieren.
Im Urbanen Gebiet (MU) ist die Errichtung von Garagen, offenen Stellplätzen und Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

§8 Einfriedungen

Grundsätzlich gilt im Plangebiet die Satzung der Stadt Grafing b.M. über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 11.06.2008. Alle Zäune sind sockellos auszuführen und mit einem Mindestabstand unter dem Zaun von 10 cm zum gewachsenen Boden zu versehen.

Lärmschutzwände sind unzulässig.

§9 Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,5 m ist unzulässig.

§10 Werbeanlagen

Werbefahnen, Werbeanlagen über der Dachtraufe und auf Dachflächen, bewegliche (selbstbewegende) Werbeanlagen und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe der Werbefläche von 10 m² zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden für die Anbringung eines Firmenemblems (Logo) und den Firmennamen.

§11 Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Garagen, Zu- und Ausfahrten, Verkehrsflächen

1. Es gilt die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Stadt Grafing b. M. in der Fassung vom 31.01.2025.

2. Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3. Oberirdische Stellplatzflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

§12 Immissionsschutz

1. Festsetzungen zum Verkehrslärm:
Erstlang der gekennzeichneten Fassade ist die Anordnung von Außenwohnbereichen nicht zulässig. Alternativ sind die Außenwohnbereiche durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Loggien, Schutzwände, usw.) so zu schützen, dass dort ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) durch einwirkenden Verkehrslärm nicht überschritten wird. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung der Beurteilungspegel einen Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet.

Im MU ② ist entlang der gekennzeichneten Fassade bei Schlaf- und Kinderzimmern o. Ä. im Nachtzeitraum fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Mindestluftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an denen der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Entlang der gekennzeichneten Fassade ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 nicht zulässig. Alternativ sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Loggien, Prallscheiben, usw.) so zu schützen, dass dort Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts durch einwirkenden Verkehrslärm nicht überschritten werden. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Beurteilungspegel einen Wert von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts nicht überschreiten.

2. Festsetzungen im GE:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK inklusiv Zusatzkontingente nach DIN 45691 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.

Für die Gewerbegebietsfläche wird folgendes Emissionskontingent festgesetzt:

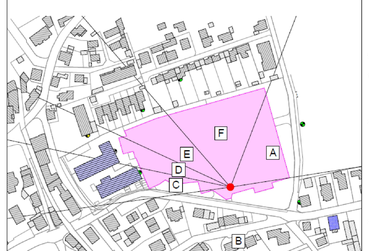
Gewerbegebiet Tag	L (EK) = 58 dB(A)
Gewerbegebiet Nacht	L (EK) = 42 dB(A)

Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zur Gliederung nach der Art der Betriebe anhand deren Emissionsverhalten. Die Gliederung erfolgt dabei gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis mehrerer Gewerbegebiete untereinander:

a) Die Teilflächen T1 und T2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing Schammach I+II - Änderung Emissionskontingente“ vom 27.02.2024 werden als Ergänzungsgebiet für die Gliederung in einzelne Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten festgelegt.

b) Die Teilfläche T3 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing Schammach I+II - Änderung Emissionskontingente“ vom 27.02.2024 wird als Ergänzungsgebiet für ein Teilgebiet festgelegt, in dem die Emissionskontingente so hoch bemessen sind, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen verwirklicht werden können.

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+L(EK,zus) ersetzt werden.



Referenzpunkt

X	Y
721526,50	5325787,68

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	21,0	81,0	14	15
B	81,0	262,0	0	0
C	262,0	282,0	5	3
D	282,0	295,0	7	5
E	295,0	319,1	0	0
F	319,1	21,0	2	2

Sofern die gesamte Gewerbegebietsfläche [illegible] en Betreiber genutzt wird, kann alternativ ein Nachweis nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung erfolgen.

Für Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebiets ist die Einhaltung der Immisionsrichtwerte nach TA Lärm nachzuweisen.

§13 Genehmigungsfreistellung
Die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO wird für alle Gewerbebetriebe im festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

§ 14 Grünordnung

1. Bestende Einzelbäume zu erhalten.
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind zu sichern und zu unterhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze nach DIN 18920 vor schädigenden Umwelteinflüssen zu bewahren.

2. Gebietseingrünung:
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen im Gewerbegebiet ist an der Ostgrenze eine 5 m breite Grünzone mit lockeren, freiwachsenden Gehölzgruppen, mindestens 9 hochstämmige Laubbäume und Sträucher aus Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.
Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Hochstamm, Pflanzgröße StU 18-20, 3xv; m.B.

Artenliste 1:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feld- Ulme

Die Gehölzpflanzung aus Landschaftssträuchern muss folgende Qualitäten aufweisen:
Landschaftssträucher: 2xv. 60-100, Verwendung von autochthonem Pflanzgut.

Artenliste 2:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucous nigra	Schwarzer Holunder
Salix purpurea	Purpur- Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser- Schneeball

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus der Herkunftsregion 17-„Südliches Alpenvorland“ einzusäen und als extensive Wiesenfläche zu pflegen. Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden auf den Grünflächen ist untersagt.

Hinterpflanzungen von notwendigen Zäunen:
Zäune sind mit freiwachsenden Gehölzen oder mit einer Schnitthecke (Schnitthöhe max. Zaunhöhe) zu hinterpflanzen.
Schnittheckenpflanzen:

Artenliste 3:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

3. Begrünung von Stellplatzanlagen:
Stellplatzanlagen sind gem. Plandarstellung mit Bäumen der Arteniste 3 in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu übersteilen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² mit Substrat herzustellen.
Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:
Hochstamm, Pflanzgröße StU 18-20, 3xv; m.B.
Artenliste 3:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides ‘Cleveland’	Spitzahorn (Mittelgroße Sorte)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

4. Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Neupflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Gütesanforderungen zu entsprechen.
Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen

5. Dachbegrünung
Alle flachen und flachgeneigten Dächer unter 5 Grad Neigung sind mindestens mit einem Anteil von 90% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten- bei einer Substratschicht von mindestens 9 cm extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
Dachflächen unter Photovoltaikanlagen sind flächendeckend mit Sedum zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Mindestsubstrathöhe 7 cm.
Bindung und Erhaltung: Die vorhandene Dachbepflanzung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Es ist sicherzustellen, dass von der Bepflanzung keine Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen.

6 Fassadenbegrünung
Fassaden im Gewerbegebiet (GE) mit mehr als 50 m² geschlossener, zusammenhängender Wandfläche sind mit standortheimischen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Abhängig von der Pflanzenwahl sind ggf. geeignete Kletterhilfen anzubringen. Je nach Ausrichtung der Fassade und gewünschtem Begrünungstyp sind folgende Pflanzen zur Fassadenbegrünung geeignet:

Aristolochia macrophylla	Pfeiferwinde
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Humulus Lupulus	Hopfen

Alternativ zu der Fassadenbegrünung sind auf der Ostseite der Bauräume 7 und 8 sowie der Südseite des Brauraums 8, Spalierbäume zulässig

§15 Artenschutz

1. Vorgaben zur Gehölzentnahme:
Keine Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1.März - bis 30.September. Unter Berücksichtigung des Vorkommens potentieller Fledermäuse in nicht einsehbaren Höhlungen in Bäumen im Eingriffsbereich ergibt sich ein verkürzter Zeitraum zur Fällung: 15. September bis 31. Oktober.

2. Vorgaben zur Beleuchtung
Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.
Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist durch Verwenden von NAV Lampen (warmes Licht), Amber- LEDs oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin insektenfreundlich zu gestalten. Verwendung geschlossener nach unten gerichteter Beleuchtung mit einem Hauptstrahlwinkel unter 70°. Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich.
Keine Dauerbeleuchtung, sondern Bewegungsmelder.
Keine Beleuchtungen entlang des Waldrandes. Ggf. sind Abschirmungen anzubringen (Streulicht!).

3. Vorgaben für Glasflächen
Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen zu vermeiden, bzw. so zu gestalten oder zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, etc.), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Maximal 12% Außenreflexionsgrad, Keine Verwendung von Vogelsilhouetten- Aufkleber, Vermeidung von Über-Eck-Verglasungen.
Gem. dem Leitfaden *„Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“* (LAG VSW 2021) ist stets die Kategorie 1 (gering) anzustreben und diese Vorgaben umzusetzen
Die Broschüre des LfU „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ von 2021 ist zu beachten.

4. Vorgaben für die Beseitigung von Gebäuden:
Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Beseitigung von Gebäuden ausschließlich im Zeitraum: 01. November bis 15. Februar zulässig. Dabei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:
Mindestens 1 Woche vor der Beseitigung sind Gebäude durch fachlich geeignete Personen (z.B. Fachbiologen) auf das Vorkommen von Winterquartieren zu untersuchen.
Dabei sind alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere zu untersuchen. Bei Vorkommen von geschützten Arten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die Beseitigung der Gebäude ist dann erst nach Zustimmung der Untere Naturschutzbehörde zulässig.

5. Vogelschutz/Storchennest
Zum Schutz der Fortpflanzungs-, Aufzucht und Ruhestätten des Weißstorches gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bauliche Eingriffe oder sonstige Störungen im Bereich des Nistplatzes (Sudhaus / Kamin) unzulässig, insbesondere während der Brutzeit und Jungenaufzucht (März bis August). Der 20 m-Radius um den Kamin ist auch während der Bauzeit freizuhalten, insbesondere auch durch Baustelleneinrichtungen und Baukräne (Schwenkbereich). Sind dennoch Störungen des Weißstorches zu erkennen, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Wird das Nest auch als Winterquartier genutzt, gelten die Regelungen auch in dieser Zeit.

6. Ersatzquartiere für Fledermäuse
Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme, § 44 Abs. 5 BNatSchG)
Als Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind an der Außenwand des Nebengebäudes (an der Nordwestgrenze) mindestens 2 und an der Innenwand des verbleibenden Schuppens mindestens 4 Fledermausbretter (oder gleichwertige Nistquartiere) anzubringen und diese regelmäßig zu unterhalten. Bauliche Anforderungen: Mindesthöhe 4m, Anbringung im Nordosten und Südosten, Freier Einflug dauerhaft notwendig; keine Lagerung von Material o.ä. auf Höhe der Kästen (Abstand mind. 5m). Eine Beleuchtung der Ersatzquartiere ist unzulässig. Bei einer (Teil-) Beseitigung des Schuppens im Winter sind die Ersatzquartiere spätestens bis zum darauffolgenden 15. März herzustellen.Wird der Bauraum 1 an den Nebengebäude nicht bebaut, sind geeignete Ersatzquartiere an den Gebäuden im Baufenster 1 oder 2 anzubringen.

7. Reptilienkartierung
Um ein Vorkommen von Reptilien, v.a. Zauneidechsen, zu prüfen, sind Datenaufnahmen notwendig. Diese sollen von einem Fachbiologen im Zeitraum zwischen März und September durchgeführt werden. Dazu sind mindestens drei Begehungen in den Zeitraum März bis Juni zu legen. Sollten dann keine Tiere nachgewiesen werden, so können die Herbstbegehungen entfallen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

§ 1 Denkmalpflege
Eventuell vorhandene Bodendenkmäler oder bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler sind der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

§ 2 Gründrnerische Empfehlungen

(1) Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

(2) Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.

(3) Bei allen Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.

(4) Baumschutz
Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" und die RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" zu beachten.

(5) Pflanzabstände und Lichtraumprofil
Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

(6) Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 1266/2, Gemarkung Nettelkofen, Stadt Grafing. Hier wird eine artenreiche extensiven Grünlandfläche im Zielbiotoptyp GU651L auf einer bisher intensiv genutzten Grünlandfläche entwickelt. Die Ausgleichsfläche wird im Umweltbericht beschrieben.

7. Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme, § 44 Abs. 5 BNatSchG)
Als Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind an der Außenwand des Nebengebäudes (an der Nordwestgrenze) mindestens 2 und an der Innenwand des verbleibenden Schuppens mindestens 4 Fledermausbretter (oder gleichwertige Nistquartiere) anzubringen und diese regelmäßig zu unterhalten. Bauliche Anforderungen: Mindesthöhe 4m, Anbringung im Nordosten und Südosten, Freier Einflug dauerhaft notwendig; keine Lagerung von Material o.ä. auf Höhe der Kästen (Abstand mind. 5m). Eine Beleuchtung der Ersatzquartiere ist unzulässig. Bei einer (Teil-) Beseitigung des Schuppens im Winter sind die Ersatzquartiere spätestens bis zum darauffolgenden 15. März herzustellen.Wird der Bauraum 1 an den Nebengebäude nicht bebaut, sind geeignete Ersatzquartiere an den Gebäuden im Baufenster 1 oder 2 anzubringen.

7. Reptilienkartierung
Um ein Vorkommen von Reptilien, v.a. Zauneidechsen, zu prüfen, sind Datenaufnahmen notwendig. Diese sollen von einem Fachbiologen im Zeitraum zwischen März und September durchgeführt werden. Dazu sind mindestens drei Begehungen in den Zeitraum März bis Juni zu legen. Sollten dann keine Tiere nachgewiesen werden, so können die Herbstbegehungen entfallen.

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Der Stadtrat / Gemeinderat / evtl. beschließender Ausschuss hat in der Sitzung vom [Datum] gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde / Marktgemeinde / Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom [Datum] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] festgestellt.
Gemeinde / Marktgemeinde / Stadt ..... den [Datum]
(Ober-) Bürgermeister/-in ..... (Siegel)

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom [Datum], AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Regierung/Landratsamt ..... den [Datum]
Unterzeichner-in ..... (Siegel Genehmigungsbehörde)