

**PRÄMBEL**  
Der Zweckverband Industrie-/Gewerbepark Rothenburg und Umland erlässt den Bebauungsplan „Gewerbepark Rothenburg und Umland, 2. Bauabschnitt“ aufgrund:

- § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 795, BayRS 2008-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

für den Bereich zwischen der Autobahn A7 und dem Endseer Berg als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugbietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**  
Bebauungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und  
2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Festgesetzt wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO.
- 1.2 Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.
- 1.3 Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe der Nahversorgung (z. B. des Lebensmittelhandels) sowie des Einzelhandels (mit im Hinblick auf den Verkauf an letzter Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels mit:

- Bekleidung, Wäsche, Hemdstrümpfen, Handtücher, Bettwäsche, Schuhe,
- Lederwaren, Pelze, Reisegepäck, Bücher,
- Papierwaren, Schreibwaren, Haus- und Glasporzellan-Keramik, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Geschenkartikel,
- Fahrräder und Zubehör, Großelektro (weiße Ware), Beleuchtung, Unterhaltungselektronik, Biomotoren, EDV, Musikinstrumente,
- Foto, Optik, Uhren und Schmuck, Parfümeriewaren, Spielwaren,
- Sportartikel,
- Kurz- und Strickwaren, Handarbeitartikel, Stoffe, Kaffee- und Tee, Weine und Spirituosen, Rauchartikel,
- Zooartikel, Tierhaltung, Kinder- und Babyartikel.

- 1.4 Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Wohnungen für Aufwärtler und Betriebsmitarbeiter und Betriebsbetriebe die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Sparräume untergeordnet sind, 2. Anlagen für kitchelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 In den Industriegebieten beträgt die zulässige Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
- 2.2 In den Industriegebieten beträgt die zulässige Geschosflächenzahl 240 vom 100 (GFZ 2,4).
- 2.3 In den Industriegebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 20,0 m bezogen auf die mittlere Planeneingangsfläche beauftragter festgesetzte Höhe der Geländeoberfläche in Metern über NN nicht überschreiten.

**3. Überbauungs Grundstückfläche, Bauweise**

- 3.1 In den Industriegebieten sind die überbaubaren Grundstückflächen mittels Baugruppen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- 3.2 Aufbauten der überbaubaren Grundstückflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m<sup>2</sup> zulässig.

**4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4, BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**

- 4.1 Einfriednungen sind als Stabtuhranlagen in dunklen, grünen oder anthrazit Farbtönen auszuführen.

**4.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes können mit Stützwänden bis zu einer Höhe von 1,0 Meter abgefangen werden; darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind zu den Grundstücksgrenzen in einem Böschungserhältnis von mind. 1:1,0 ab- bzw. anzubäuheln.**

- 4.3 Dächer sind als Flachdach auszubilden und extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.

**4.4 Werbeanlagen sind im Plangebiet nur für Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.**

**4.5 Wasserhaushalt**

- 4.5.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuführen, vorzutreten und baulich über die oberirdische Ebene abzuführen zu vermeiden oder in den örtlichen Grünstrukturen vorgesehen Versickerungsanlagen zuzulassen.
- 4.5.2 Die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

**6. Immissionsschutz**

- 6.1 Die folgenden Festsetzungen liegt der Bericht zur Ermittlung der zulässigen Schallemissionskontingente nach DIN 45691 und Betrachtung der erwiderten „Vertragsgründungsdimensionen“ der „Wolf-Group Ingenieurbüro für Bauwerk GmbH & Co. KG“ Nürnberg, vom 26.08.2023, zugrunde.
- 6.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Telltfläche	Größe in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent gemäß DIN 45691 L <sub>eq</sub> in dB	
		tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
GI 1	36.980	69	55
GI 2	33.770	68	55

- 6.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspiegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet

**7. Grünordnung**

- 7.1 Innerhalb der Industriegebiete ist je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der Artenliste „Durchgrünung“ zu pflanzen.
- 7.2 Mindestens 10 % der privaten Grundstücke sind auf jedem Baugrundstück als reine Grünflächen anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche sind mind. 30 Sträucher der Artenliste „Durchgrünung“ zu pflanzen. Die Anlage von Rasenmädiern zur Dachentwässerung ist zulässig. Weitere 10 % der privaten Grundstücke können als unversiegelte Stellplätze, Wege- oder Grünfläche angelegt werden. Der Gesamtanteil der unversiegelten Flächen beträgt 20 %. Zulässige Bepflanzung sind: Rasenfester, Rasenarterien, Staudenarten oder wasserbegleitende Decke. Stellplatzanlagen auf privaten Flächen sind durch ein Baumstaket zu gliedern.

**7.3 Je 5 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste im Umfeld der entstehenden Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumstämme dürfen eine Mindestgröße von 11 mm nicht unterschreiten, sie sind vor Befahren und Bekapen zu sichern. Es ist darauf zu achten, dass strukturspezifische Schneemaschinen zum Baum geleitet wird.**

**7.4 Auf je 60 m<sup>2</sup> Grün- oder Rasenfläche im Bereich der öffentlichen Grünflächen/Retentionsflächen sind mind. 3 Bäume und 10 Sträucher der Artenliste „Eingrünung“ in gleicher Anordnung zu pflanzen. Die Mäßen sind in stabiler Bauweise herzustellen, abgetragene Oberflächen ordnungsgemäß wieder eingeebnet werden.**

**7.5 Alle Lichtquellen im Außenbereich von Anlagen sind insektenfrei durchzusetzen. Insbesondere sind:**

- Vermeidung nicht zwingend notwendiger Außenbeleuchtungen.
- Wo Außenbeleuchtung unabdingbar ist, sind ausschließlich Lichtquellen mit nach unten gerichteter Lichtabstrahlung zu verwenden.
- Einsatz von Bewegungsmeldern statt Dauerbeleuchtung.
- Einsatz der umweltverträglichen, neuesten Technik. Dies sind LED-Leuchten mit warmweißem bis rötlichem Licht ohne Blauanteile (z. B. 2000 Kelvin oder niedriger).
- Emissionsarme Anbringung und Beleuchtungszeiten der notwendigen Beleuchtung. Beleuchtungsplan sollen nicht aus dem Plangebiet herausstrahlen. Notwendige Beleuchtungen sind vorwiegend ins Plangebiet zu richten.

**7.6 Einfriednungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche in Mauern, Erdwällen oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel nicht zulässig.**

**7.7 Alle Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Holzreste sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu entsorgen.**

**7.8 Für Gehölzplantagen sind ausschließlich Gehölze der Artenliste mit einer angegebenen Pflanzqualität zu verwenden.**

**7.9 Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Aufnahme der zweckgemäßen Funktion des Gewerbebetriebes fertigzustellen.**

**7.10 Stellplätze, Zwänge sowie Lagerflächen, die aufgrund ihrer Druckbelastung nicht vollversiegelt gestaltet werden müssen, sind ausnahmslos versickerungsfähig zu gestalten.**

**7.11 Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere Parkhauswände, sind mit einer Wandbegrenzung zu versehen. Die vegetationsökologische Erdformside sind zu berücksichtigen. Die Pflanzzeit hat entsprechend der Artenliste zu erfolgen.**

**8. Abgrabungen und Aufschüttungen**

- 8.1 Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung der mittels Planschnitte festgesetzten Geländeoberfläche sowie des Straßenkörpers, der Regenrückhaltebecken und -gräben sind zulässig.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2022

**8. Eingriff/Ausgleichsregelung**

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamttauglichkeit von 111.102 Wertpunkten erforderlich. Der naturchutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 111.102 Wertpunkten wird über die Umsetzung von 4 Aufwertungsmaßnahmen geleistet (Genauere Angaben zur Etablierung sowie zur Pflege sind der Begründung zum Bebauungsplan entnommen):

- M1: Etablierung eines extensiv bewirtschafteten Ackers mit Segelvegetation – Blühstreifen (A13) auf der Flurnummer 261 Gmkg. Hartershofen mit einem Flächenumfang von 10.007 m<sup>2</sup>. Durch die festgesetzte Maßnahme können 70.049 Wertpunkte regeneriert werden.
- M2: Etablierung einer Ackerbrache (A2) auf der der Flurnummer 261 Gmkg. Hartershofen auf einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup>. Durch die festgesetzte Maßnahme können 600 Wertpunkte regeneriert werden.

- M3: Anlage einer mesophilen Hecke (B21) im westlichen Rand des Plangebietes auf der Flurnummer 344 und 342 Gmkg. Endsee mit einer Fläche von 1.753 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist ebenfalls eine CEF-Maßnahmefläche (CEF2). Durch die festgesetzte Maßnahme können 14.024 Wertpunkte regeneriert werden.
- M4: Anlage einer Streuobstwiese (B43Z) auf Flurnummer 261 Gmkg. Hartershofen. Etablierung von 29 regionaltypischen Obstgehölzen auf einer Fläche von 3.510 m<sup>2</sup> in einem Abstand von ca. 12 m zueinander. Durch die festgesetzte Maßnahme können 21.000 Wertpunkte regeneriert werden.

Durch die Umsetzung der vier Ausgleichsmaßnahmen kommt es zu einer naturchutzfachlichen Aufwertung in Höhe von 111.183 Wertpunkten. Der anfallende naturchutzfachliche Ausgleich wird somit vollumfänglich abgedeckt.

**8.1 – Stellplatzbedarf (Art. 47 – BayBO)**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO bemisst sich nach unter textlicher Festsetzung Nr. 9.3 aufgeführten Richtwerten. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freizeitanmeldeverfahrens zu erbringen:

**9.1 – Anzahl der Garagen und Stellplätze**

9.1.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist an Hand der in der textlichen Festsetzung Nr. 9.3 angegebenen Richtwerte für den Stellplatzbedarf zu ermitteln. Sofern die Nutzung (Verkehrsmittel) nicht genehmigt sind, sind die Richtwerte der Anlage zur GdBW heranzuziehen. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist technisch auf 1 Stelle hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch Aufwärteln auf eine ganze Zahl (endgültige Stellplatzzahl) festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren.

9.1.2 Bei der Ermittlung der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen (Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen). Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.3 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht (Belegungsverhältnisse).

9.1.4 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Vorhaben, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter einigemalls Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

9.1.5 Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind in einem Lageplan M 1:1000 in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

9.1.6 Herstellung auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes

9.1.7 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.8 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.9 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.10 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.11 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.12 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.13 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.14 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.15 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.16 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.17 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.18 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.19 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.20 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.21 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.22 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.23 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.24 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.25 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.26 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.27 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.28 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.29 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.30 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.31 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.32 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.33 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

9.1.34 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Einweisung maßgebend. Dies ist der Fall, wenn die Baugruben- oder Baugrubenanlagen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einseitig einparkende Fahrzeuge zu berücksichtigen.

9.1.35 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet sein, die Stellplätze und Garagen auf angrenzenden Grundstücken herzustellen, wenn ein geeigneter Grundstück rechtlich gesichert ist.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - GI 2 1.3.2. Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - 7. Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9. Öffentliche Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
  - 10.2. Umgrünung von Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Regenrückhaltebecken
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - CEF 2 13.1. Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Bezeichnung der Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.2.1. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
  - 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
    - 14.1. Umgrünung von Erhaltungsflächen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
  - 15.8. Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
  - 15.10. Höhenkote des geplanten Geländes in m ü. NN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**DARSTELLUNG ALS HINWEIS**

- baumtatzzone 20 m
- geplanter Baumstandort, nicht bindend
- geplante Grünfläche
- geplante Bebauung

**PLANGRUNDLAGE**

- Höhenschnitlinien, Angaben in Metern über NNH (z. B. 540,00 m)
- Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Im Abstand von 40m zum Fahrbahnrand der Autobahn wird eine Anbauverbotszone gemäß § 9 FStG festgesetzt.

**HINWEISE**

**1. Denkmalschutz**

Mitteleck an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und 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. Die Anzeige muss die Umstände, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsergebnisses fest, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befördert.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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 vorzeitig freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Art. 2 Abs. 1 BauDSchG eine denkmaltypische Erlaubnis erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für die Verdattechtliche ist voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenarbeiten jeder Art erforderlich.

**2. Wasserhaushalt**

Bei der Veranickung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFwV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TREGW) zu beachten.

Soile bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das sindige Abteilen von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebes der Kläranlage zum Schutz vor Vermehrung einer erhöhten Abwasserbelastung ausgeschlossen werden. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor drüchendem Grundwasser sind ebenfalls zu treffen. Der Ablauf der Quelle (Fl.Nr. 338, Gmkg. Endsee, Kennzahl BIS/GWA 652720015028) darf durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Der natürliche Ablauf wird abfließendem Wassers darf nicht zum Nachteil eines later liegenden Grundwasserstandes durch die Anlage von Weisen verändert werden (§ 37 Satz 1, 1 VbG).

Zur Absicherung gegen Sturzfluten sind auf den privaten Grundstückflächen Maßnahmen vorzuziehen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich 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.

**3. Pflanzungen**

Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der P