



**5. Stellplätze**

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen)

**6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen, insbesondere solche, die auf die Bundesstraße 299 wirken, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtdichte reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig. Es sind maximal 1 Werbeflyer und 4 Werbefahrten mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und 1 Einfahrtsstele mit max. 3,00 m Höhe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Beleuchtung auf dem Gelände darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B299 nicht beeinträchtigen. Die Verkehrsteilnehmer auf der B299 dürfen durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Gewerbegebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

**7. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzaune bis max. 1,8 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Im Bereich der Pflanzzonen sind keine Stützmauern zulässig.

**8. Ausgleichsflächen**

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen  
Die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelten Kompensationsflächen von 2.265,30 m² werden auf dem gemeindlichen Ökotopte Flur Nr. 2023; Gmkg. Neuhausen b. Landshut erbracht.

**9. Grünordnung**

**9.1 Umsetzung, Pflanzqualität, Mindestpflanzgrößen**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Betriebsaufnahme fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; Es bedeuten:  
H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B. / m.B. = ohne / mit Wurzelballen.  
Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 9 Tertiärgeländ, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft).

Pflanzung in Gruppen zu mind. (3) 5 - 7 Stk einer Art; Reihenabstand ca. 1m, Abstand in der Reihe ca. 1,5m, Reihen diagonal versetzt, Heister einzeln eingestreut

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:  
Einzelbäume: Hochstämme mit STU 16-18 cm (Baumgruben mind. 150x150x80 cm)  
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister: 2 x v, 150-200cm  
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| <b>Bäume:</b>       |                       |
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn           |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn            |
| Betula pendula      | Hänge-Birke           |
| Carpinus betulus    | Hainbuche             |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche         |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche           |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere, Eberesche |
| Tilia cordata       | Winter-Linde          |

- |                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| <b>Sträucher:</b>  |                           |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Hasel                     |
| Euonymus europaeus | Gewöhnlicher Pfaffenhut   |
| Ligustrum vulgare  | Gewöhnlicher Liguster     |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa     | Schlehe                   |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn         |
| Rosa canina        | Hunds-Rose                |
| Salix caprea       | Sal-Weide                 |
| Salix purpurea     | Purpur-Weide              |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder        |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball       |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball       |

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig.

**9.2 Sicherung**

Baumpflanzungen im Straßenraum sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Bügel, Poller, Granitfindlinge o.ä.)  
Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizulassen (Wiesenansaat, weitflügig verlegtes Pflaster o.ä.).  
Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum oder Parkplatzbereich ein Baumbewässerungsses einzubauen.

Festgesetzte Baumstandorte sind von jeglichen Ver- und Entsorgungstrassen freizuhalten. Leitungen (Trassenachsen) haben einen Mindestabstand von 2,50 m zu Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern einzuhalten.  
Ist dieser Mindestabstand in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger(!) geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.

**9.3 Fassadenbegrünung**

Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 15 m sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. Je 4 m Lauflänge ist eine Kletterpflanze aus der beigefügten Auswahlstie zu pflanzen und ggf. eine artgerechte Wuchshilfe anzubringen.

**9.4 Rasen- / Wiesenflächen**

Die Neuansaaten von Wiesenflächen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Die Neuansaaten von Rasenflächen sind mit dem Saatgut RSM 7, Landschaftsrasen mit Kräutern vorzunehmen. Oberbodenstärke mind. 20 cm Pflege: Wiesenflächen sind max. 2-3 mal pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

**9.5 Pflege der Gehölzpflanzungen**

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

**9.6 Freiflächengestaltungsplan / Umsetzung**

Für die privaten Grün- und Ausgleichsflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen. Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauabschnittes bzw. Bauantrages.  
Art und Umfang der Bepflanzung, die Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung, Lage und Belagsmaterial geplanter befestigter Freiflächen, Lage und Höhe evtl. Zaune.

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

**10. Immissionsschutz**

- Der Verflüssiger (Kälteaggregat, Wärmetauscher) darf einen Schalleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel).
- Die Wärmepumpen dürfen einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel).
- Die Be- und Entlüftung im Außenbereich (z.B. Auslässe) darf einen Schalleistungspegel von 73 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel).
- Ein Betrieb der Lüftungsaggregate (Be- und Entlüftung) ist ausschließlich im Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.
- Die Durchführung von Schneeräumarbeiten im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) ist unzulässig.
- Die Einkaufswagensammelboxen sind einzuhausen und zu überdecken.

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Schemabaukörper geplant
- bestehende Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinien Höhe über NHN
- Linksabbiegespur geplant
- Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag
- Anbaufreie Zone von 20,00 m zum bituminösen Fahrbahnrand

**HINWEISE DURCH TEXT**

**1. Archäologie**

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Bodeneingriffe jeder Art sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der zuständigen Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

**2. Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer Versickerung zuzuführen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

**3. Grenzabstände**

Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gem. AGBGB wird verwiesen.

**4. Landwirtschaft**

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emission durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern zu dulden.

**5. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen**

**Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

**6. Straßenbeleuchtung**

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtyp der LED-Leuchten vorgesehen werden.

**7. Streusalz, ätzende Streustoffe**

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

**8. Mineraldünger und Pestizide**

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

**9. Metalldächer**

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

**10. Altlasten**

Altlasten sind auf dem Areal nicht zu erwarten. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das zuständige Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

**11. Hang und Schichtwasser**

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

**12. Vogelschlag**

Es wird die Verwendung von speziellem Isolierglas wie z.B. "Ornilux" für großflächige Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag empfohlen.

**14. Ressourcenschonung**

Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden. Es wird die Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativen Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden.

**15. Immissionsschutz**

Der Schalltechnische Bericht der GeoPlan GmbH vom 21.11.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse  
GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,8

**3. Bauweise, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO Gebäude mit einer Länge >50 m sind zulässig

Baugrenzen

**4. Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Dachneigung
max. zulässige Wandhöhe	

**5. Verkehrsflächen**

- öffentliche Verkehrsflächen
- private Verkehrsflächen
- öffentlicher Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck 70 m  
Im Bereich der Sichtdreiecke darf eine Bepflanzung nur aus Hochstämmen mit einem Kronenansatz von mehr als 2,80 m über FOK Straße bestehen.

**6. Grünflächen**

- öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün und Randeingrünung

**7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzone) Pflanzung von standortheimischen Gehölzen, Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,5 m
- Pflanzzone A freiwachsende Hecke, 2-reihig auf 75% der Länge Heisteranteil 5%
- Pflanzzone B freiwachsende Hecke, 3-reihig auf 75% der Länge Heisteranteil 5%

**8. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Fahrspuren
- +432,35m ü. NHN  
Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Abweichungen von diesem Höhenbezugspunkt bis zu 0,25 m sind zulässig.

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**3. Gebäudegestaltung**

Dachform: SD Satteldach, PD Puttdach, FD Flachdach  
Dachneigung: Puttdach 3° - 10°  
Satteldach 8° - 16°  
Dachdeckung: kleinformatige Materialien in Rottönen oder mattes Blech zulässig.  
Wandhöhe: max. Wandhöhe 7,00 m traufseitig gemessen.  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten FOK Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

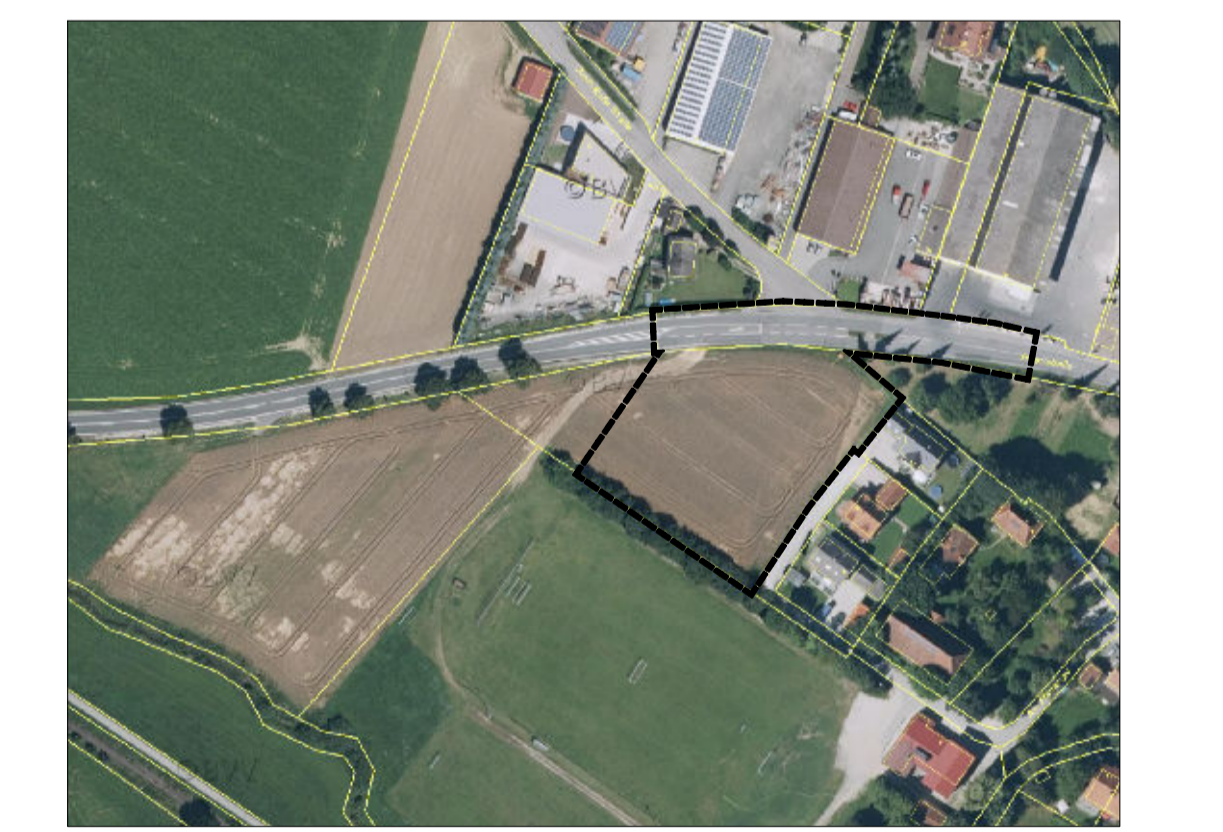
**4. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2017 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 13.12.2017 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Weihmichl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Weihmichl, den.....  
Satzl. 1. Bürgermeister
- g) Ausgefertigt:  
Weihmichl, den.....  
Satzl. 1. Bürgermeister
- h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Weihmichl, den.....  
Satzl. 1. Bürgermeister

**GEMEINDE WEIHMICHL**  
LKR. LANDSHUT

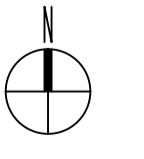
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WEST"**

PLANVERFASSER:  
**HIW**  
HORNERBERGER, ILLNER, WENY  
Gesellschaft von Architekten mbH  
LANDSHUTER STRASSE 23  
94315 STRAUBING  
TEL: 09421/96364-0  
FAX: 09421/96364-24

DATUM: 13.12.2017  
BEARB.: av

H/B = 594 / 950 (0,56m²)

M 1:500



M 1:500