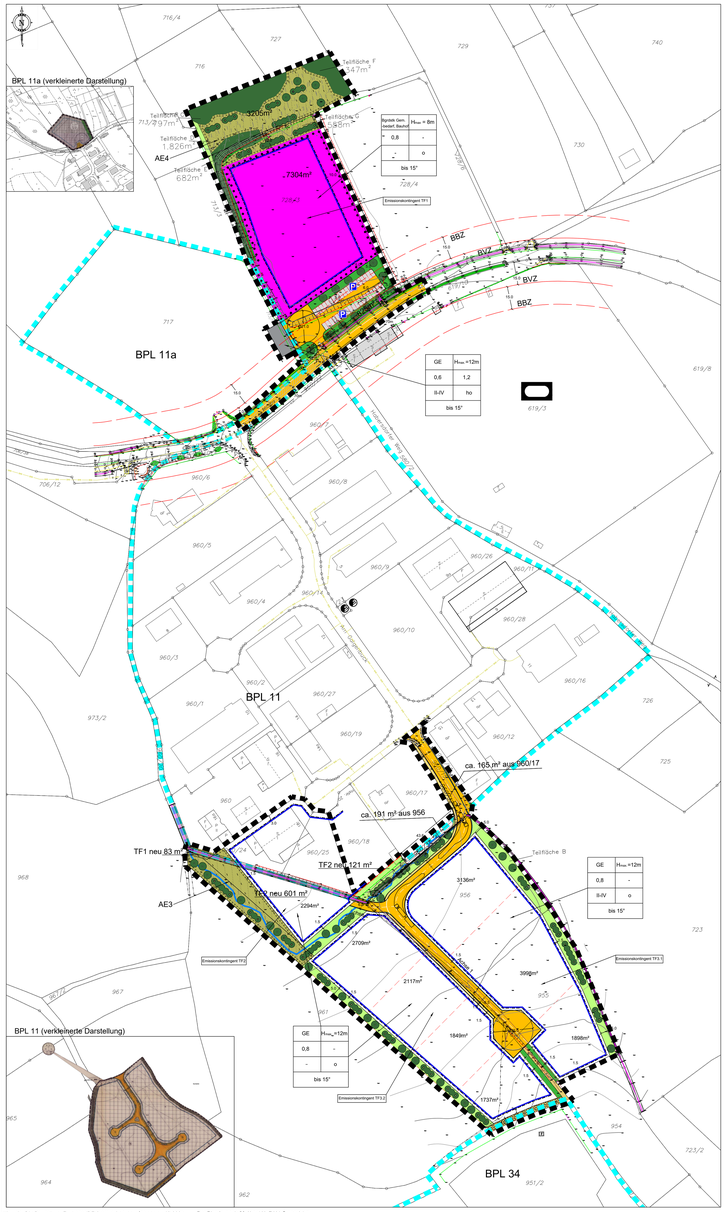


Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 07.2021 Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr.7 UmG geschützt.

I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone:

- Art der baulichen Nutzung
- Maximale Gebäudehöhe
- Grundflächenzahl (GRZ)
- nicht belegt
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Dachneigung

GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO im Bebauungsplan 11a
	Baugrundstück für den Gemeinebedarf, hier Bauhof
Hmax.+12m	Maximale Gebäudehöhe
z.B. 0,8	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
o/ho	Offenehalboffene Bauweise
II - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
bis 15°	Dachneigung
	Baugrenze
	Bauverbotszone 15m, bzw. 7m
	Baubeschränkungszone
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Feldweg
F	Öffentlicher Fußweg
F + R	Öffentlicher Fuß-/Radweg
Ga/St	Fläche für Garagen / Stellplätze
P	Öffentlicher Parkplatz
	Bach wird verlegt
	Sichtdreiecke 3/70(50 km/h)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Zweckbestimmung: Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Hecke, Einzelgehölze, geplant
- Einzelgehölz, Bestand

Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Sonstige Grünflächen

- Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
- Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün,

II. Zeichnerische Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes 11/1ta/34
- Elektrizität, Trafostation
- Gasleitung digitalisiert

III. Textliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet wird teils als „Baufläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbindung „Bauhof", teils als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) unzulässig. Anlagen nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Nettoverkaufsfläche über 200 m² sind ausgeschlossen.
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO) sind zulässig. Je Baugrundstück ist höchstens 1 Wohnung bis 120 m² für die vorgenannten Personen zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
4. Dachflächen sind zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen, die von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bedeckt sind.
5. Photovoltaikmodule und thermische Solaranlagen sind auf Dächern und an Fassaden zulässig. Auf Dächern von Gebäuden bis maximal 8 m Höhe dürfen Solarmodule aufgeständert werden. Unter aufgeständerten Anlagen ist die Dachfläche zu begrünen.
6. Die Ergeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über dem Niveau der am nächsten am geplanten Gebäude angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens bezieht sich relativ auf die Oberkante der am nächsten liegenden Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der der Straße zugewandten Fassade oder des Fassadenstücks.
7. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile wie Antennen, Lüftungsrohre etc. werden bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt. Dem Bauantrag ist ein erläuternder Schnitt beizufügen.
8. Werbeflächen sind bis maximal 30% Länge der Fassade zulässig. Dies schließt auch firmenspezifische Farben mit ein.
9. Fassadenflächen über 30 m Länge sind alle 15 m senkrecht zu gliedern (z.B. durch Fensterachsen, Gebäudeversatz oder ähnliches). Fassaden sind mit hellen Farben herzustellen (Albedowert mindestens 0,80). Glänzende Fassaden sind unzulässig (Fenster und PV-Module fallen nicht unter diese Regelung).
10. Für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes wird eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
11. Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m einschließlich Sockel zulässig. Ein Sockel ist innerhalb des Gebietes bis 0,20 m zulässig. Im Sockel sind in Abständen von mindestens 10 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere herzustellen. Zur Landschaft hin sind keine Sockel zulässig.
12. Die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
13. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,8m über der Fahrbahn erreichen. Dort dürfen keine Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten.
14. Folgende maximal zulässige Emissionskontingente sind in den Teilflächen (TF) der geplanten Gewerbeflächen sowie für den gleichgestellten Bauhof einzuhalten. Der Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
TF 1 Bauhof	65	51
TF 2	65	48
TF 3.1/3.2	65	53

IV. Hinweise:

1. Es wird empfohlen durch geeignete Untergrunduntersuchungen zu erkunden, inwieweit Grundwasser ansteht. Gegebenenfalls sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
2. Bei der Errichtung von Gebäuden sollte zumindest das Erdgeschoss barrierefrei zugänglich sein. Behindertengerechte Parkplätze sollen in ausreichender Anzahl errichtet werden.
3. Alle an der Bauausführung Beteiligten sind bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern/Funden auf die Meldepflicht an das Bay. Landesamt oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt hinzuweisen (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG).
4. Eventuell vorhandene Drainagesammler sind zu erhalten oder so umzulegen, dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bleibt.
5. Es wird im Hinblick auf zunehmende Starkregenniederschläge empfohlen Hauseöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgaragenein/fahrten) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau auszuführen.

V. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

1. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB – CEF- Maßnahme Feldlerche

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in den Natur- und Landschaftshaushalt des Lebensraumes der Feldlerche werden naturschutzrechtliche Maßnahmen auf dem Grundstück mit Flurnummer 525, Gemarkung Großhabersdorf, Gemeinde Großhabersdorf zugeordnet.
Für den Verlust von zwei Brutrevieren der Feldlerche werden 2 x 0,5 ha = 1,0 ha Maßnahmenfläche erforderlich. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen/Grubbern/Eggen (je nach Vorkultur) bis zum 15. März
- Ansaat einer mehrjährigen Blühmischung Regionalsaatgut aus niederwüchsigen, standorttypischen Ackerwildkräutern (gebietseheimisches Saatgut Region 12 Fränkisches Hügelland z.B. Mischung „Blühende Landschaft" von Rieger & Hofmann)
- Umbruch der Fläche alle drei bis fünf Jahre
- Dauer der Maßnahmen mind. 25 Jahre

Die Flächen und die Bodenbeschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten und zu entwickeln.

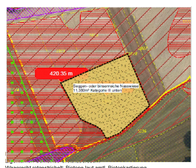
Lage CEF-Maßnahme Feldlerche, unmaßstäblich

Die artenschutzrechtlich erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme beinhaltet auch einen naturschutzrechtlich erforderlichen Teil -Kompensationsumfang von 1.976 qm.

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB (Ausgleichsfläche extern AE 1)

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 4.335m² Fläche werden naturschutzrechtliche Maßnahmen auf dem Grundstück der Gemeinde Großhabersdorf Gemarkung Großhabersdorf Flurnummer 1033 mit 11.380m² zugeordnet.

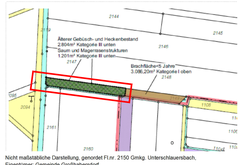
Die Fläche ist gemäß Plan 4a Planexterne Ausgleichsfläche 1 herzustellen, zu entwickeln, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Herzustellen ist auf Teilfläche 1 eine seggen- oder binsenreiche Nasswiese mit 11.380m² Fläche. Die Fläche ist durch eine extensive Pflege mit zwei Schnitten pro Jahr zu entwickeln. Erster Mähzeitpunkt: ab erste Juliwoche; zweiter Mähzeitpunkt: ab erste Oktoberwoche. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung weder mineralisch noch organisch ist nicht erlaubt, ebenso eine Anwendung von Pestiziden.



Wiesenhöhe rückgestreichelt Biotope laut amtl. Biotopkartierung
Diagonal rot gestrichelt: FFH- Gebiet
Violett gestrichelt: naturschutzrechtlich gem. Ökokataster
Grünpunktiert: Landschaftsschutzgebiet

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB Ausgleichsfläche extern AE 2)

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden naturschutzrechtliche Maßnahmen auf dem Grundstück der Gemeinde Großhabersdorf Gemarkung Unterschlauersbach Flurnummer 2150 mit 4.005 m² zugeordnet.

Die Fläche ist gemäß Plan 4b Planexterne Ausgleichsfläche 2 herzustellen, zu entwickeln, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Herzustellen ist auf Teilfläche A eine Gebüsch- und Heckenlandschaft mit 2.804m² Fläche. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste2. Die Pflanzgröße beträgt für Sträucher: Strauch, 60-100cm, ohne Ballen. Ggfs. sind die Gehölze bei Schädigung und/ oder Krankheit zu ersetzen.

Auf Teilfläche B mit 1.201m² Fläche sind wärmeliebende Säume und Magerrasenstrukturen durch Selbstaussaat zu entwickeln. Sie werden regelmäßig einmal pro Jahr ab erste Oktoberwoche gepflegt. Das Mähgut ist abzufahren. Beabsichtigt ist eine weitgehend eigenständige Entwicklung und Reduzierung des Pflegeaufwandes. Eine Düngung weder mineralisch noch organisch ist nicht erlaubt, ebenso eine Anwendung von Pestiziden.