

C. Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan Nr. 65 der Gemeinde Karlsfeld

Bereich: "Gewerbegebiet Liebigstraße/Dieselstraße"

Stand: 19.1.1989

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 8 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

1.2 Für die Baugrundstücke wird als Höchstgrenze drei (3) Vollgeschosse festgesetzt, mit einer maximalen Traufhöhe von insgesamt 9,0 m.

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) : 0,6

Maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) : 1,2

1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen folgende Arten von Betrieben nicht errichtet werden:

- abwasserintensive Betriebe
- Betriebe mit aggressiven Abwässern
- geruchsbelästigende Betriebe
- lärmbelästigende Betriebe

2.0 Abstandsflächen

Die durch die Bayerische Bauordnung, Art. 6 Abs. 4 vorgeschriebenen Abstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.

3.0 Stellplätze

3.1 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum, StU 18/20 cm, gemäß Artenauswahlliste 7.3 zu pflanzen.

4.0 Öffentliche Verkehrsflächen

4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Straßenbegleitgrün und Verkehrsgrün, sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 7.3 ff zu bepflanzen.

- 4.2 Für den Fall, daß in den Gewerbegebieten mehrere Grundstückszufahrten notwendig werden, kann die Anzahl der entlang der Liebigstraße festgesetzten öffentlichen Parkplätze (Planz.2.3) reduziert werden.

5.0 Einfriedungen

- 5.1 Als Einfriedung wird festgesetzt: Laubhecke, max. 2,0 m Höhe mit oder ohne Maschendrahtzaun (max. 2,0 m über Geländehöhe), der hinter der Hecke (von der Straße abgewandte Seite) zu liegen hat.
- 5.2 Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m sind zulässig. Zur Bepflanzung siehe Punkt 7.8.
- 5.3 Koniferenhecken sind nicht zulässig.

6.0 Grünflächen

- 6.1 Die öffentlichen Stellplatzflächen sind mit großkronigen Bäumen, StU 18/20 cm, gemäß Grünordnung und der Artenauswahlliste (siehe Pkt. 7.3) zu bepflanzen.
- 6.2 Zufahrten und Wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
- 6.3 Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist im Randbereich der privaten Grünfläche eine 25 m breite Laubmischwald-Aufforstung mit Heistern festgesetzt.

Es sind nur folgende Arten als Heister, 2x verpflanzt, zu verwenden:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Pflanzdichte: 1 Heister/2 m²

7.0 Grünordnung

7.1 Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind gärtnerisch zu gestalten.

7.2 Ungegliederte Fassadenflächen der Betriebsgebäude sind durch Spalierpflanzen und selbstkletternde Rankpflanzen zu begrünen.

7.3 Für zu pflanzende Bäume im Straßenraum laut Planzeichen 4.3 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 18/20 cm zu betragen hat:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

7.4 Für zu pflanzende Bäume im Aufforstungsbereich und im öffentlichen Grünzug laut Planzeichen 4.4. sind die Baumarten aus 1.3 zu verwenden, wobei der Stammumfang 16/18 cm zu betragen hat.

7.5 Folgende Straucharten sind im öffentlichen Grün zulässig und sollen im privaten Bereich vorwiegend verwendet werden:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Wildrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Pflanzgröße: 2 x verpflanzt, 100 - 150

Pflanzdichte: 1 Strauch pro 1,5 m²

7.6 Für die mit Planzeichen 4.3 und 4.4 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

7.7 Im Innenbereich der Privatgrundstücke sind folgende geschnittene Hecken zulässig:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer campestre	Feldahorn
Ribes alpinum Schmidt	Alpenjohannisbeere
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	immergrüner Liguster

- 7.8 Soweit eine Grundstücksteilung durchgeführt wird, ist entlang der Grenze auf jeder Grundstücksseite ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Bei Herstellung eines gemeinsamen Pflanzstreifens ohne Zwischenraum genügt ein 3 m breiter Streifen. Die Pflanzstreifen sind nach der Artenauswahlliste gemäß Ziff. 7.3 und 7.5 zu bepflanzen.
- 7.9 Im Bereich der Freihaltetrasse der Hochspannungsleitung dürfen nur Sträucher gemäß Artenauswahlliste 7.5 gepflanzt werden. Bäume sind hier unzulässig.
- 7.10 Zu den jeweiligen Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
- 8.0 Mit dem Bauantrag ist vom Bauwerber ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, daß der geplante Betrieb in seinem flächenhaften Immissionsverhalten die gebietsweise festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet. Das Gutachten ist von einem geeigneten, amtlich anerkannten schalltechnischen Beratungsbüro erstellen zu lassen.
- 9.0 Aufzuhebende Rechtsvorschriften

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 21.5.1987 beschlossen.

Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 14.8.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand am 16.9.1987 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld statt (Bekanntmachung vom 14.8.87