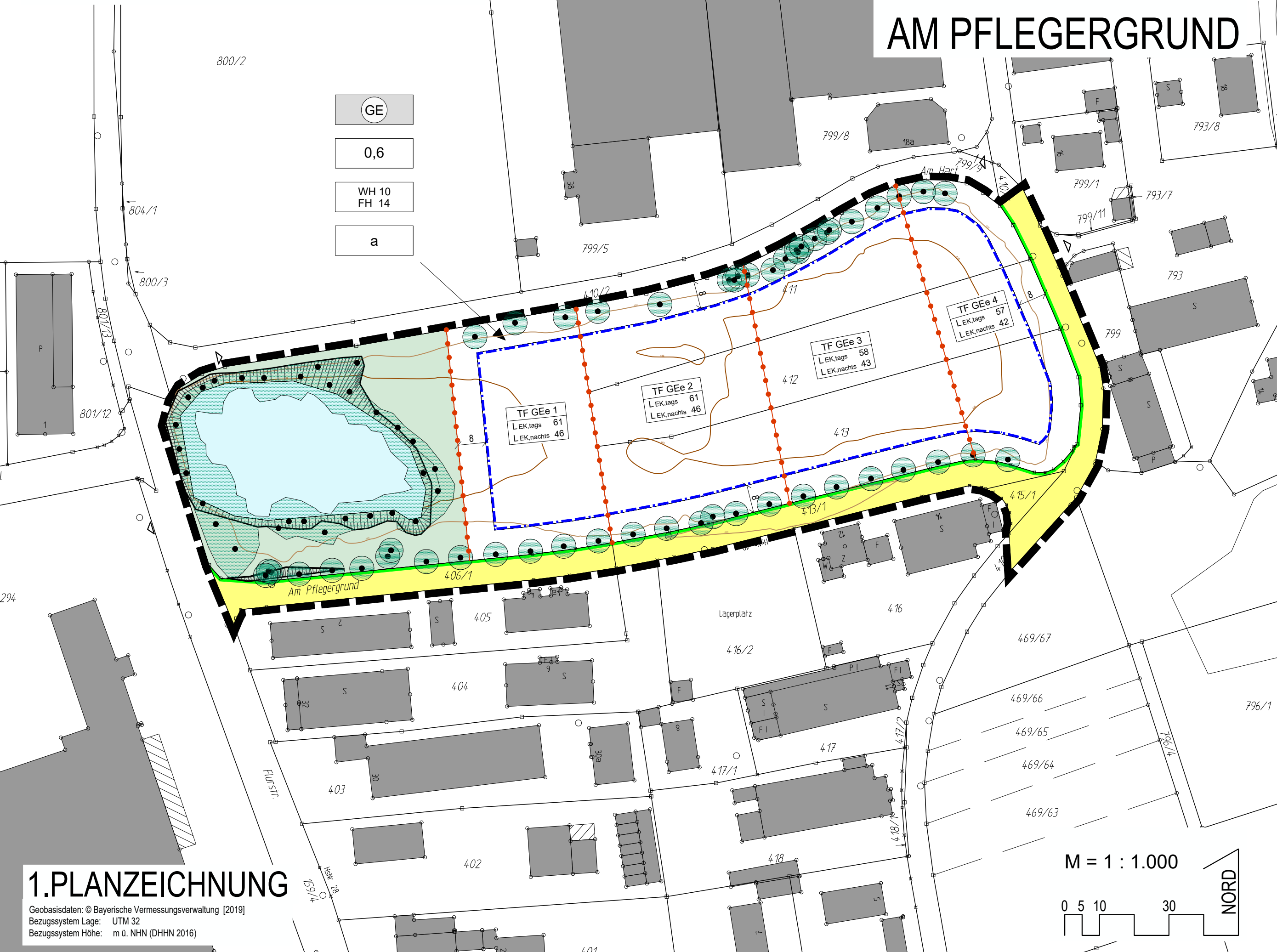


BEBAUUNGSPLAN NR. 103



PRÄMABEL

Die Gemeinde Kranzberg erlässt aufgrund

- des § 1, 1a, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 103 "Gewerbepark Am Pflegergrund"

als Satzung.

Mit beigefügt ist eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung sowie folgende Gutachten:

- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottemail GmbH, ANr. 8240 / 1 / 2023 – JB, 09.03.2023

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**
- Einzelhandelsbetriebe sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.**
- Die Größe der gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen darf maximal 30 % der Geschossfläche des Gewerbebetriebs betragen.**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)**
- Grundflächenzahl = 0,6**
- Die private Grünfläche ist nicht Teil des Baugrundstücks und darf bei der GRZ-Ermittlung dem Baugrundstück nicht zugeschlagen werden.**
- Wandhöhe = max. 10,0 m
Firsthöhe = max. 14,0 m**
- Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut zu messen. Bei Flachdächern ist die Höhe ausgehend von der OK Attika zu messen.**
- Die Firsthöhe ist von der OK-EG-RFB bis zur höchstgelegenen OK des geneigten Dachs zu messen.**
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Abweichende Bauweise**
- Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge nicht begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.**
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
- Je Baugrundstück sind max. zwei Zufahrten in einer Breite von max. jeweils 10 m zulässig. Bei einer Straßenfrontlänge des Baugrundstücks von mehr als 120 m dürfen weitere Ausfahrten errichtet werden.**
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Grünordnung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Plan- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.**
- Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.**
- Private Grünfläche**
- Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzstegen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der privaten Grünfläche sind unzulässig. Die private Grünfläche ist dauerhaft zu unterhalten und ordnungsgemäß zu pflegen.**
- zu erhaltender Gehölzbestand**
- Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.**
- zu erhaltender Baum**
- Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten in der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Mindestqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm**
- Je 500 m² angefangene private Brutto-Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubb Baum zu pflanzen. Die unter 7.2 zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm**
- Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.**
- Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. ein standortgerechter Laubb Baum zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² sowie eine durchwurzelbare Baumpflanzgrube mit einer Grundfläche von 16 m² und einer Tiefe von mind. 0,8 m bereitzustellen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Strüchern, Stauden oder Gräser anzupflanzen. Mindestqualität Laubb Baum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm**
- Unterbaute Flächen sind flächig mit einer mindestens 30 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Strauchpflanzungen ist eine Substratschicht von mindestens 50 cm, für Baumpflanzungen mindestens 80 cm vorzusehen.**
- Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Wasserfläche**
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)**
- Abgrenzung von Teilflächen mit Immissionskontingenten**
- Teilflächenbezeichnung z.B. Teilfläche GE1**
- Emissionskontingente (tags, nachts) in dB(A)/m² z.B. 61 dB(A)/m² 46 dB(A)/m²**
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:**
- Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²**
- Bezeichnung der Teilfläche**
- Fläche [m²]**
- Emissionskontingente L_{eq} [dB(A)/m²]**
- Tag (06-22 Uhr)**
- Nacht (22-06 Uhr)**
- TF GE1**
- 2.703**
- 61**
- 46**
- TF GE2**
- 3.506**
- 61**
- 46**
- TF GE3**
- 3.891**
- 58**
- 43**
- TF GE4**
- 2.651**
- 57**
- 42**

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Für die im konkreten Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren erforderliche schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 9 sind die Hinweise unter Punkt 10 strikt zu beachten.

Insofern ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist mit dem Baurtrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbelärm aus benachbarten Gewerbeflächen nach TA Lärm abzustellen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung erschwerter Gewerbebetriebe resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festlegungen von Fenstern (nur zu Reinigungszwecken öffnet) in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schrägfenster und Kinderzimmer);
- Vorgelagerte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
- Orientierung von Räumen auf die larmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände;

- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 BayBO)**
- Abstandsflächen**
- Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.**
- Geländeveränderungen, Böschungen und Stützmauern**
- Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeführt bzw. abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschosses-erfüllbodens (OK EG RFB) geführt werden.**
- Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2 : 1 (Länge : Höhe) auszubilden. Böschungsfuß und -oberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrünze einhalten.**
- Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände (Ansichtshöhe) zulässig. Sie müssen zu Nachbargrenzen, unterliegender oder zu Gebäuden einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten und sind zu begrünen.**
- Höhentlagen von Gebäuden**
- Die Oberkante des Erdgeschosses-erfüllbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.**
- Dächer**
- Es sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig sowie begrünte Flachdächer mit einer Substratauflage von mind. 10 cm zur mind. extensiven Dachbegrünung. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, Be- und Entlüftung, für Brandschutzmaßnahmen, die Aufnahme technisch und betriebstechnisch notwendiger Dachaufbauten, als Dachterrassen, zur Ausbildung fachgerechter Randstreifen o.ä. vorgesehen sind.**
- Dachdeckungen sind in Farben mit einem Helligkeitsbezugswert von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Helligkeitsbezugswert von <20 ist ein "Total Solar Reflectance"-Wert von > 25 nachzuweisen.**
- Metallgedeckte Dächer sind mit einem Überzug zu versehen oder alternativ mit Filteranlagen auszustatten.**
- Dachaufbauten und Dachschritte**
- Dachschritte werden nicht zugelassen.**
- Dachaufbauten werden nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen) bis zu einer Ansichtshöhe von 2,0 m über die festgesetzte Gebäudehöhe, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht, sind diese Aufbauten einzuheizen.**
- Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie**
- Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Anlagen auch aufgeständert werden. Die Anlagen müssen einen Abstand zum Dachrand von mind. 1,5 m einhalten.**
- Fassadengestaltung**
- Fassaden sind in Farben mit einem Helligkeitsbezugswert von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Helligkeitsbezugswert von <20 ist ein "Total Solar Reflectance"-Wert von > 25 nachzuweisen.**
- Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch unterschiedliche Farben, Materialien oder Gebäudeöffnungen.**
- Fassadenschritte ohne Öffnungen sind ab einer Länge von 20 m zu begrünen, sofern betriebliche Anforderungen nicht entgegen stehen. Sie sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu gliedern, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze mit einem Pflanzraum von mindestens 0,5 m² Grundfläche und einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 0,8 m zu pflanzen.**
- Werbeanlagen**
- Werbeeinrichtungen sind an Gebäudefassaden (nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus) nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Nebengebäuden, Stützmauern, Einfriedungen und auf Dachflächen sind unzulässig.**
- Freistehende Werbeanlagen wie Werbeflyer, werbende oder sonstige Hinweisgeber sind bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände und einer Ansichtshöhe von jeweils max. 2,0 m nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbefahrten dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Gelände nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 3 Fahrten zulässig, die in einer Gruppe zusammenzufassen sind.**
- Bewegte, sich bewegend Schriftbänder und selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.**
- Außenbeleuchtung**
- Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung oder sonstige Beeinträchtigung für den Straßenverkehr auftritt. Ebenso sind Beeinträchtigungen von Grünbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen zu vermeiden. Die Beleuchtung ist sowohl flächenmäßig wie auch zeitlich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vorrangig sollten daher Leuchten mit Bewegungsensoren und/ oder Zeitausschaltung angebracht werden.**
- Einfriedungen**
- Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zur Boden von mindestens 15 cm zulässig.**
- Völlig geschlossen Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.**
- Versorgungsleitungen**
- Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.**

- Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)**
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Population der Zauneidesche (FCS-Maßnahme, favorable conservation status)**
- Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der FLNr. 1279 und 1280/1, Gemarkung Gremelsbühl, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.655 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan "Am Pflegergrund" zugeordnet.**
- Herstellungsmaßnahmen:**
- Die Herstellung der Ausgleichsfläche hat als vorgesezene Kompensationsmaßnahme (FCS-Maßnahme) im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.**
- Anlage von Steinhäufen:**
- Menge der Steinhäufen: 3 Stück**
- Größe der Steinhäufen: ca. 2-3 m breit, 8 bis 10 m lang und ca. 1 m hoch**
- Der Abstand der Steinhäufen soll 20 - 30 m betragen.**
- Mind. 80 % des Materials weist eine Korngröße von 20 - 40 cm auf. Der Rest ist feiner bzw. gröber.**
- Die Wurzelstöcke ragen mit den Wurzeln überwiegend in den Steinhäufen hinein. Es wird zusätzlich Totholz mit verbaut.**
- Ein Drittel der Steinhäufen wird jeweils mit Gehölzschnitzgut (Äste, Stämme) abgedeckt.**
- Es wird ausschließlich ortstypisches Gestein verwendet.**
- Der Aushub wird an der Nordseite des Steinhäufens angestrichelt.**
- Um die Steinhäufen wird ein Sandkranz im Randbereich von 2 m Breite und einer Dicke von etwa 50 cm ausgebracht.**
- Die Steinhäufen werden 1x pro Jahr im Oktober von einer zunehmenden Verbuchung befreit.**
- Anlage von Strauchgruppen:**
- Pflanzung von 3 Strauchgruppen mit jeweils 2 Reihern und 15 Sträuchern**
- Mindestqualität: 1 Str. 2 Tr.; autochthone Sträucher mit Herkunftsnahe**
- wärmeliebende Arten u.a. Hunds-Rose, Wolliger Schneeball, Gemeine Berberitze, Liguster**
- Es werden stets mind. 5 Sträucher einer Art zusammengepflanzt.**
- Die Strauchgruppen werden mit Drahtrosten oder einem Wildschutzzaun vorübergehend geschützt und alle 5-7 Jahre auf den Stock gesetzt.**
- Anlage von Magergrünland:**
- 2x motor-manuelle Ausmahl mit Abtrag des Mahdguts zur Entwicklung von mageren Extensivgrünland**
- (1. Mahdtermin ab Mitte Juni, 2. Mahdtermin ab Oktober).**
- Eine weitere Aufwertung der Fläche durch z.B. Aussaat von artenreichem Extensivgrünland aus der Region 16 ist möglich.**
- teilräumlicher Geltungsbereich II**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Entwicklungsziel: Entwicklung eines Zauneideschenhabitats**



3. HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenzen**
- Flurstücksnummer**
- Gebäudebestand**
- Höhenschneidlinien**
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.**
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an die Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freising.**
- Den Baurtragunterlagen ist ein Freifachgestaltungsskizzen beizufügen.**
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an eine zentrale Wasserversorgungsanlage und eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sein.**
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.**
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.**
- Gebäude und bauliche Anlagen sind ausreichend gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.**
- Es wird darauf hingewiesen, dass in Gewerbegebieten die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV)“ nicht grundsätzlich von der Anwendung ausgeschlossen ist. Bei Einhalten bestimmter Voraussetzungen kann auch in Gewerbegebieten Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden. Ist die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfrei sind rechtzeitig entsprechen-de wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.**
- Immissionsschutz**
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Kranzberg, Untere Dorfstraße 3, 85402 Kranzberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.**
- Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivarisch hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.**
- Mit dem Baurtrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß Nr. 9 des Bebauungsplanes Nr. 103 "Gewerbepark am Pflegergrund" vorzulegen.**
- Zudem ist die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm innerhalb des Gewerbegebiets für schutzbedürftige Nutzungen nachzuweisen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauNVO müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schal- und Erschütterungsschutz nachweisen.**
- Artenschutz**
- Gehölzbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit**
- Zum Schutz der Lebensstätten und zur Vermeidung von Verlusten bzw. Verletzung einzelner Individuen sind Gehölzflächen/Gehölzabschnitte/Grünflächen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen zulässig.**
- Schutz zu erhaltender Gehölzbestände sowie angrenzender Lebensräume**
- Schutz von bestehenden Gehölzbeständen sowie Biotoptflächen durch Reduzierung des Arbeitstreffens in diesen Bereichen und durch Erhaltung von an die jeweilige Geländesituation angepassten, Schutzrichtungen (z.B. Bauzäune) in Abstimmung mit der Umweltbauleitung und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Ort.**
- Reduzierung von Vogelschlag und Lichtimmission**
- Reduzierung von Vogelschlag durch verringerte Durchsicht und bei Verwendung von Glas an Gebäudesseiten**
- (z.B. keine Erdverglasungen, so wenig Glasfläche wie möglich etc.) Verzicht auf Spiegelglasseiten in Nachbarschaft zu Bäumen. Reduktion der Durchsicht durch Verwendung von flächigen Markierungen auf Außenseiten. Es dürfen nur geprüfte Muster zur Verminderung des Kollisionsrisikos eingesetzt werden.**
- Reduzierung von künstlichem Licht im Außenraum, um insbesondere Irritationen während der Zugzeit von Vögeln zu vermeiden sowie Insektenattraktion zu verringern.**
- Nistkästen für Vögel und Fledermäuse**
- Um die lokale Population der Baufleder innerhalb des Gemeindegebietes zu stützen und zu erhalten werden Nistkästen für Gehölzbrüter und baumbewohnende Fledermäuse im nahen Umfeld aufgestellt. Es wird empfohlen folgende Nistkästen zu verwenden:**
- 3 Nistkästen für Gehölzbrüter: Idealerweise für Stare.**
- 9 Nistkästen für Fledermäuse: 3 Flachkästen, 3 Kleinhöhlenkästen, 3 Grobholzkästen**
- Fledermauskästen sollten in Gruppen von mindestens 3 Nistkästen aufgehängt werden. Zu den Vogelhöhlenkästen ist ausreichend Abstand (>20 m) einzuhalten. Die Nistkästen sind in einer Höhe von mindestens 3-4 m aufzuhängen. Die Nistkästen sind für mind. 10 Jahre einmal jährlich im Zeitraum September/Oktober zu säubern. Nicht mehr intakte Nistkästen sind innerhalb der ersten 10 Jahre auszuschleppen.**
- Vermeidung der An siedlung von naturschutzfachlich bedeutsamen Arten während der Bauzeit**
- Während der Bauzeit wird die Entstehung von lockeren Schüttungen, wasserführenden Mäulden, der Aufwuchs randlicher Vegetation etc. vermeiden. Damit wird die Entstehung von Habitatstrukturen für naturschutzfachlich bedeutsame bzw. gefährdete Amphibien- und Reptilienarten vermieden.**
- Entfernung von Versteckmöglichkeiten der Zauneidesche**
- Um die Tötung von Individuen der Zauneidesche zu vermeiden, sind Versteckstrukturen (z.B. oberflächlich liegende Wurzelstöcke), Altripes, Steine und Strücker im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu entfernen. Das Mah- und Schnittgut ist ebenfalls in diesem Zeitraum abzuführen. Im Boden verankerte Wurzelstöcke dürfen nur von Mitte März bis Ende Juli entfernt werden, wobei die Wurzelstockentfernung möglichst nach der erfolgreichen Umsiedlung der Zauneidesche erfolgen sollte. Bevor die Zauneideschen abgefangen und umgesetzt werden (vgl. Hinweis 11.8) ist die Grünbrache im Vorfeld zu mähen. Die Mahd erfolgt schonend von Innen nach Außen und motor-manuell. Die Mahd ist zwischen Anfang April und Mitte Mai bzw. Ende September durchzuführen.**
- Aufstellen eines Replizierschutzzauns**
- Um das Einwandern der Zauneidesche in das spätere Baufeld zu verhindern, sollte der als Grünfläche festgelegte Bereich am Weiler während der Bauphase mittels Replizierschutzzaun (50 cm hoch, glatte Folie) zum Baufeld hin abgetrennt werden. Dabei soll der Zaun in das Erdreich eingegraben und oben einmal umgeschlagen werden. Um eine Beschädigung des Replizierschutzzaun durch Baufahrzeuge zu verhindern, wird zusätzlich ein Bauzaun entlang des Replizierschutzzauns zum Baufeld hin errichtet. Eine regelmäßige Kontrolle/Wartung des Replizierschutzzauns hinsichtlich der Funktionsfähigkeit ist zwingend sicherzustellen.**
- Abfangen und Umsiedeln von Zauneideschen**
- Schonendes Abfangen und Verbringung von Individuen der Zauneidesche in das zuvor hergestellte Ersatzhabitat (vgl. Festsetzung 11).**
- An mind. zehn Terminen und vor der Etablierung Mitte/Ende Mai sind Zauneideschen zu fangen und in das geeignete Ersatzhabitat umzusiedeln. Zusätzlich findet eine Nachkontrolle im Spätsommer/Herbst statt, um sicherzustellen, dass keine Jungtiere im Eingriffsbereich geschlüpft sind. Das Umsiedeln kann erst beendet werden, wenn nach diesen zehn Terminen und nach dem 10. September an drei aufeinanderfolgenden fachgerecht und bei optimaler Witterung durchgeführten Kontrollgängen innerhalb von 14 Tagen keine Zauneidesche mehr geschickt wird.**
- Umweltbauleitung**
- Die Umweltbauleitung betreut die sachgemäße Umsetzung der notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Hinweise 11.1 – 11.8) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Populationen einer Art (vgl. Festsetzung 11.1).**
- Altstätten**
- Das Vorkommen von lokal höher belasteten hot-spot - Bereichen kann nicht ausgeschlossen werden. Die Aushubarbeiten sind durch ein Fachbüro zu überwachen. Wird nicht natürliches bzw. verdächtiges Material aufgedeckt, ist es fachtechnisch zu separieren, chemisch zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.**

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.**
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.**
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.**
- 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.**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.**
- Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.**
- Ausgefertigt**
- Kranzberg, den**

Kranzberg, den

Hermann Hammer
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE KRANZBERG LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 103 GEWERBEPARK AM PFLEGERGRUND

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Baugenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046-29
Mail: info@wipflerplan.de

PFaffenhofen, DEN 26.04.2021
GEANDERT, DEN 14.05.2024
DEN 29.07.2025