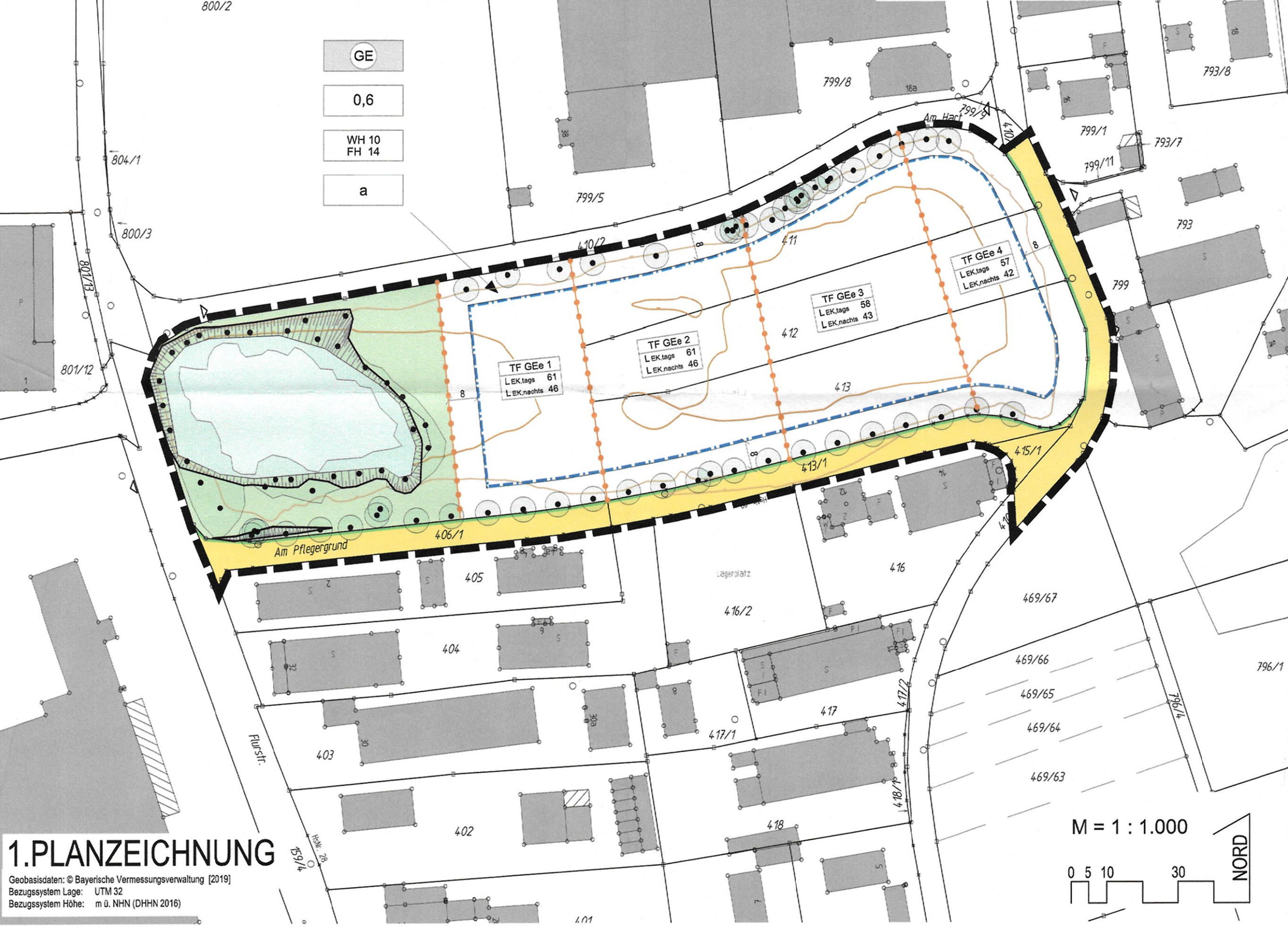


BEBAUUNGSPLAN NR. 103

GEWERBEPARK AM PFLEGERGRUND



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
Bezugssystem: Lage: UTM 32
Bezugssystem: Höhe: m ü. NN (DHN 1916)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kranzberg erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 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 Planzeichnungsverordnung (PlanZV)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 103 "Gewerbepark Am Pflegergrund"

als Satzung.

Mit beigefügt sind eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung sowie folgende Gutachten:
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottemair GmbH, ANr. 8240.1 / 2023 - JB, 09.05.2023

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten 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)**
 - 0,6** Grundflächenzahl = 0,6
- Die private Grünfläche ist nicht Teil des Baugrundstücks und darf bei der GRZ-Ermittlung dem Baugrundstück nicht zugerechnet werden.**
- WH 10 FH 14** 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 Dachstuhl zu messen. Bei Flachdächern ist die Höhe ausgehend von der OK Kette 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)**
 - a** 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)**
 - Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht untertand sind, sind säkenträßig zu gestalten (z.B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Stützen- bzw. Rastentagen, Rastentagen, Rasengitter, Schotterrasen, wasserger. Decke) sofern auf diesen Flächen kein Low-Fahrverkehr oder Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahrenwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.

- Grünordnung (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen 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 gründerisch festgesetzten Planungen 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, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzlagen, 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 brandgefährliche, 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.**
 - Je 500 m² angelegene private Brutto-Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbau zu pflanzen. Die unter 7,8 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 Laubbau zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² sowie eine durchwurzelbare Baumpflanzgrube mit einer Grundfläche von mind. 16 m² und einer Tiefe von mind. 0,8 m bereitzustellen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Sträuchern, Stauden oder Gräser anzupflanzen. Mindestqualität: Laubbau: 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 Substrathöhe 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 Emissionskontingenten**
 - Teilflächenbezeichnung z.B. Teilfläche GEa1**
 - Emissionskontingente (tags, nachts) in dB(A)/m² z.B. 61 dB(A)/m² tags, 46 dB(A)/m² nachts**

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m²]	Emissionskontingente L _{EX} [dB(A)/m²]	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
TF GEa 1	2.703	61	46	46
TF GEa 2	3.506	61	46	46
TF GEa 3	3.891	58	43	43
TF GEa 4	2.651	57	42	42

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche (in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) / m²“ angegeben) Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

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 in 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.

Insoweit ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsleiter, 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 Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbellärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beeinträchtigung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglaungen von Fenstern (nur zu Reinigungszwecken offenbar) in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafzimmer und Kinderzimmer);
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);
- Schallschneidende günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände;

- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 LV.m. Art. 81 BayBO)**
- Abstandsflächen**
 - Es gelten die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
- 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 Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) 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 Grundstücksgrenze einhalten.
 - Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände (Ansichtshöhe) zulässig. Sie müssen zu Nachbargrenzen, untereinander oder zu Gebäuden einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten und sind zu begrünen.
- Höhenlagen von Gebäuden**
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) 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 begünstigte 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 Ausübung technischer Randstreifen o.ä. vorgesehen sind.
 - Dachdeckungen sind in Farben mit einem Hellkeilbezugsbewertungswert von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Hellkeilbewertungswert 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 Dacherschneidungen**
 - Dacherschneidungen werden nicht zugelassen.
 - Dachaufbauten werden nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen und Aufzugszufahrten) bis zu einer Ansichtshöhe von 2,0 m über die festgesetzte Gebäudemasse, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht, sind diese Aufbauten einzuzäunen.
- 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 Hellkeilbezugsbewertungswert von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Hellkeilbewertungswert von <20 ist ein Total Solar Reflectance-Wert von > 25 nachzuweisen.
 - Bei Gebäudeteilen von über 50 m sind Fassaden deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch unterschiedliche Farben, Materialien oder Gebäudeöffnungen.
 - Gebäudeabschnitte 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 Substratfläche von mindestens 0,8 m zu pflanzen.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden (nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus) nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Stützmauern, Einfriedungen und auf Dachflächen sind unzulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen wie Werbepylonen, werbende oder sonstige Hinweiserschilde 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 bewegende Schriftfelder und selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Außenbeleuchtung**
 - Beleuchtungsanlagen sind so anzuordnen, 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 Bewegungssensoren und / oder Zeitschaltuhr 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 zum 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 Zaunedeiche (FCS-Maßnahme, favorable conservation status)**
 - Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der F.Nr. 1279 und 1280/1, Gemarkung Gemarkung, 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 vorgezogene Kompensationsmaßnahme (FCS-Maßnahme) im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.
- Anlage von Steinhaufen:**
 - Menge der Steinhaufen: ca. 2 - 3 m breit, 8 bis 10 m lang und ca. 1 m hoch
 - Größe der Steinhaufen: ca. 2 - 3 m breit, 8 bis 10 m lang und ca. 1 m hoch
 - Der Abstand der Steinhaufen soll 20 - 30 m betragen.
 - Mind. 80 % des Materials weist eine Korngröße von 20 - 40 mm auf. Der Rest ist feiner bzw. gröber.
 - Die Wurzelstöcke ragen mit den Wurzeln überwiegend in den Steinhaufen hinein. Es wird zusätzlich Totholz mit verbaut.
 - Ein Drittel der Steinhaufen wird jeweils mit Gehölzmaterial (Äste, Stämme) abgedeckt.
 - Es wird ausschließlich ortsbildendes Gestein verwendet.
 - Der Aushub wird an der Nordseite des Steinhaufens angestrichelt.
 - Um die Steinhaufen wird ein Sandkranz im Randbereich von 2 m Breite und einer Dicke von etwa 50 cm eingebracht.
 - Die Steinhaufen werden 1x pro Jahr ab Oktober von einer zunehmenden Verbuschung befreit.
- Anlage von Strauchgruppen:**
 - Pflanzung von 3 Strauchgruppen mit jeweils 2 Reihen und 15 Sträuchern
 - Mindestqualität: 1 Str. 2 Tr.; autochthone Sträucher mit Herkunftsnachweis
 - wärmeliebende Arten u.a. Hunds-Rose, Wolliger Schneeball, Gemeine Berberitze, Liguster
 - Es werden stets mind. 5 Sträucher einer Art zusammengepflanzt.
 - Die Strauchgruppen werden mit Drahtseilen oder einem Windschutzplan 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

Entwicklungsziele: Entwicklung eines Zaunedeichsenhabitals



3. HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenzen**
- Flurstücknummer**
- Gebäudebestand**
- Höhenschichtlinien**
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.**
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 6 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freising.**
- Den Bauunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beigezogen.**
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an eine zentrale Wasserversorgungsanlage und eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sein.**
 - Die Abwasserentbeseitigung 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 Verordnungen über die erlaubnissfreie schadlose Verankerung von gemeinsamen Niederschlagswasser (NWV/NV) nicht grundsätzlich von der Anwendung ausgeschlossen ist. Bei Einhalten bestimmter Voraussetzungen kann auch in Gewerbegebieten Niederschlagswasser erlaubnissfrei versickert werden. Ist die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht erlaubnissfrei 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 archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.
- Mit dem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 28b BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß Nr. 9 des Bebauungsplans 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 öffentlichen Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefährden oder unzumutbare Beeinträchtigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauNVO müssen die Berechnungen den nach baurechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.**
- Artenschutz**
 - Gehölzarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit**
 - Zum Schutz der Lebensstätten und zur Vermeidung von Verlusten bei Verletzung einzelner Individuen sind Gehölzarbeiten/Gehölzschneidmaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum 28.02. Februar und außerhalb der Sommererntezeit von Fledermäusen zulässig.
 - Schutz zu erhaltender Gehölzbestände sowie angrenzender Lebensräume**
 - Schutz von bestehenden Gehölzbeständen sowie Biotoptischen durch Reduzierung des Arbeitsstreffens in diesen Bereichen und durch Errichtung von an die jeweilige Geländesituation angepassten, Schutzmaßnahmen (z.B. Baulinien) in Abstimmung mit der Umweltabteilung und der zuständigen Naturschutzbehörde vor Ort.
 - Reduzierung von Vogelgeschlag und Lichteintritt**
 - Reduzierung von Vogelgeschlag durch verringerte Durchsicht und Spiegelung bei der Verwendung von Glas an Gebäudefassaden (z.B. keine Eckverglasungen, so wenig Glasfläche wie möglich etc.). Verzicht auf Spiegelfassaden in Nachbarschaft zu Bäumen. Reduktion der Durchsicht durch Verwendung von flächigen Markierungen auf Außenwänden. Es dürfen nur gestrichelte Muster zur Verringerung des Kollisionsrisikos eingesetzt werden.
 - Reduzierung von künstlichem Licht im Außenraum, um insbesondere Infraktionen während der Zugzeit von Vögeln zu vermeiden sowie Insektenfallen zu verringern.
- Nistkästen für Vögel und Fledermäuse**
 - Um die lokale Population der Brutvögel innerhalb des Gemeindegebietes zu stützen und zu erhalten werden Nistkästen für Gehölzbrüter und baumbewohnende Fledermäuse im näheren Umfeld aufgestellt. Es wird empfohlen folgende Nistkästen zu verwenden:
 - 3 Nistkästen für Gehölzbrüter: Idealerweise für Stare.
 - 9 Nistkästen für Fledermäuse: 3 Flachkästen, 3 Kleinbohlenkästen, 3 Großbohlenkästen
 - Fledermauskästen sollten in Gruppen von mindestens 3 Nistkästen aufgehängt werden. Zu den Vogelkastkästen ist ausreichend Abstand (> 20 m) einzuhalten. Die Nistkästen sind in einer Höhe von mindestens 3-6 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 auszutauschen.
- Vermeidung der Ansiedlung von naturschutzfachlich bedeutsamen Arten während der Bauzeit**
 - Während der Bauzeit wird die Entstehung von toter Vegetation, wasserführenden Mulden, der Aufwuchs randlicher Vegetation etc. vermieden. Damit wird die Entstehung von Habitatstrukturen für naturschutzfachlich bedeutsame bzw. gefährdete Amphibien- und Reptilienarten vermieden.
- Entfernung von Versteckmöglichkeiten der Zaunedeiche**
 - Um die Tötung von Individuen der Zaunedeiche zu vermeiden, sind Versteckstrukturen (z.B. oberflächlich liegende Wurzelstöcke, Ästern, Steine und Sträucher im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu entfernen. Das Mah- und Schlüpf ist ebenfalls in diesem Zeitraum abzufahren. Im Boden verankerte Wurzelstöcke dürfen nur von Mitte März bis Ende Juli entfernt werden, wobei die Wurzelstockentfernung möglichst nach der erfolgreichen Umsiedelung der Zaunedeiche erfolgen sollte. Bevor die Zaunedeiche abgefahren und umgesetzt werden (vgl. Hinweis 11.8) ist die Grüntrache 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 Reptilienschutzzäuns**
 - Um das Einwandern der Zaunedeiche in das spätere Baufeld zu verhindern, sollte der als Grünfläche festgelegte Bereich am Weiler während der Bauphase mittels Reptilienschutzzäun (50 cm hoch, glatte Folie) zum Baufeld hin abgegrenzt werden. Dabei soll der Zaun in das Erdreich eingegraben und oben einmal umgeschlagen werden. Um eine Beschädigung des Reptilienschutzzäuns durch Baufahrzeuge zu verhindern, wird zusätzlich ein Bauzaun entlang des Reptilienschutzzäuns zum Baufeld hin errichtet. Eine regelmäßige Kontrolle/Wartung des Reptilienschutzzäuns hinsichtlich der Funktionsfähigkeit ist zwingend sicherzustellen.
- Abfangen und Umsiedeln von Zaunedeichen**
 - Schonendes Abfangen und Verbringung von Individuen der Zaunedeiche in das zuvor hergestellte Ersatzhabitat (vgl. Festsetzung 11).
 - Am mind. zehn Terminen und vor der Eiblage Mitte/Ende Mai sind Zaunedeiche zu fangen und in das geeignete Ersatzhabitat umzusiedeln. Zusätzlich findet eine Nachkontrolle im Spätsommer/Herbst statt, um sicherzustellen, dass keine Jungtiere im Eingriffsbereich geschädigt sind. Das Umsetzen 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 Zaunedeiche mehr geschädigt wird.
- Umweltabteilung**
 - Die Umweltabteilung 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).
- Altlasten**
 - 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. verdächtige 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 08.12.2021 bis 12.01.2022 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 30.11.2021 bis 11.01.2022 stattgefunden.**
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 beteiligt.**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 öffentlich ausgelegt.**
- Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.11.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.07.2025 als Satzung beschlossen.**
- Ausgefertigt 12. NOV. 2025 Kranzberg, den**
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.**

Kranzberg, den 13. NOV. 2025

Herrmann Hammler
Erster Bürgermeister

GEMEINDE KRANZBERG LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEPARK AM PFLEGERGRUND

NR. 103

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000

