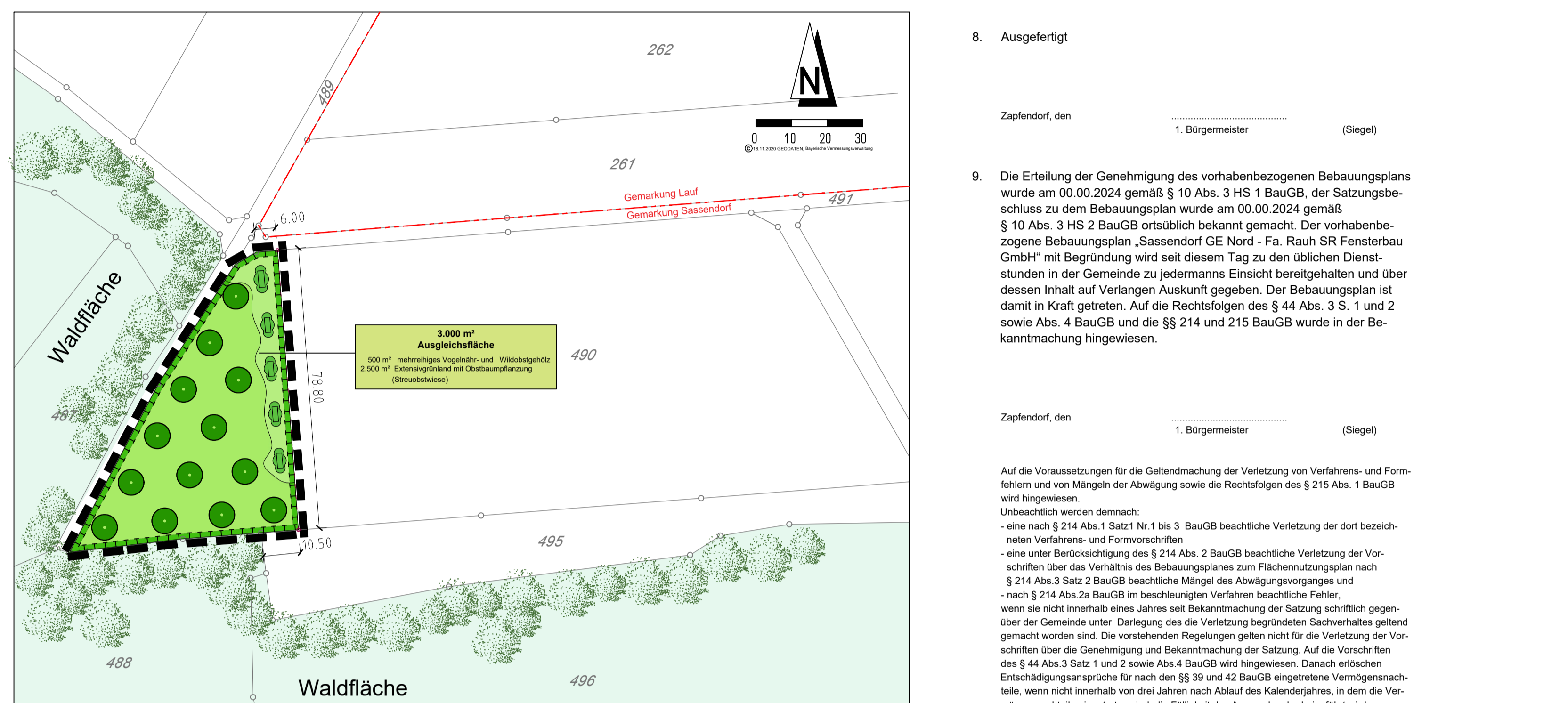
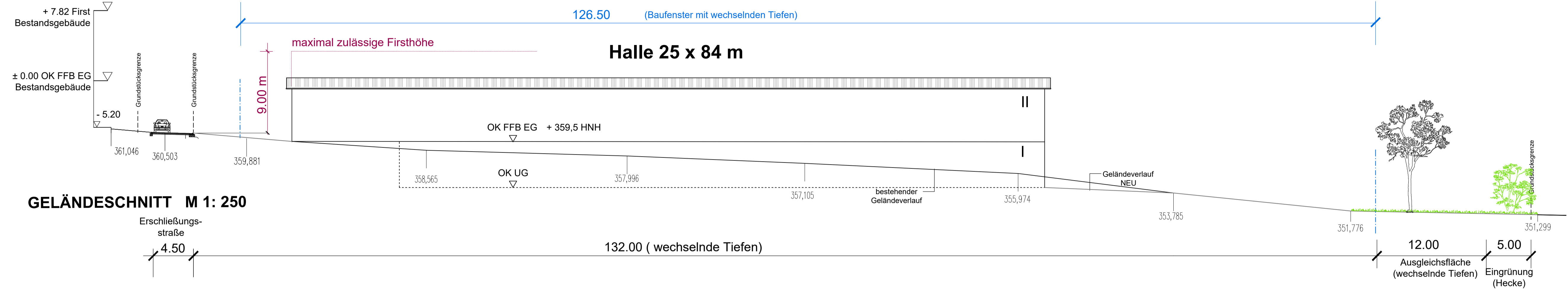
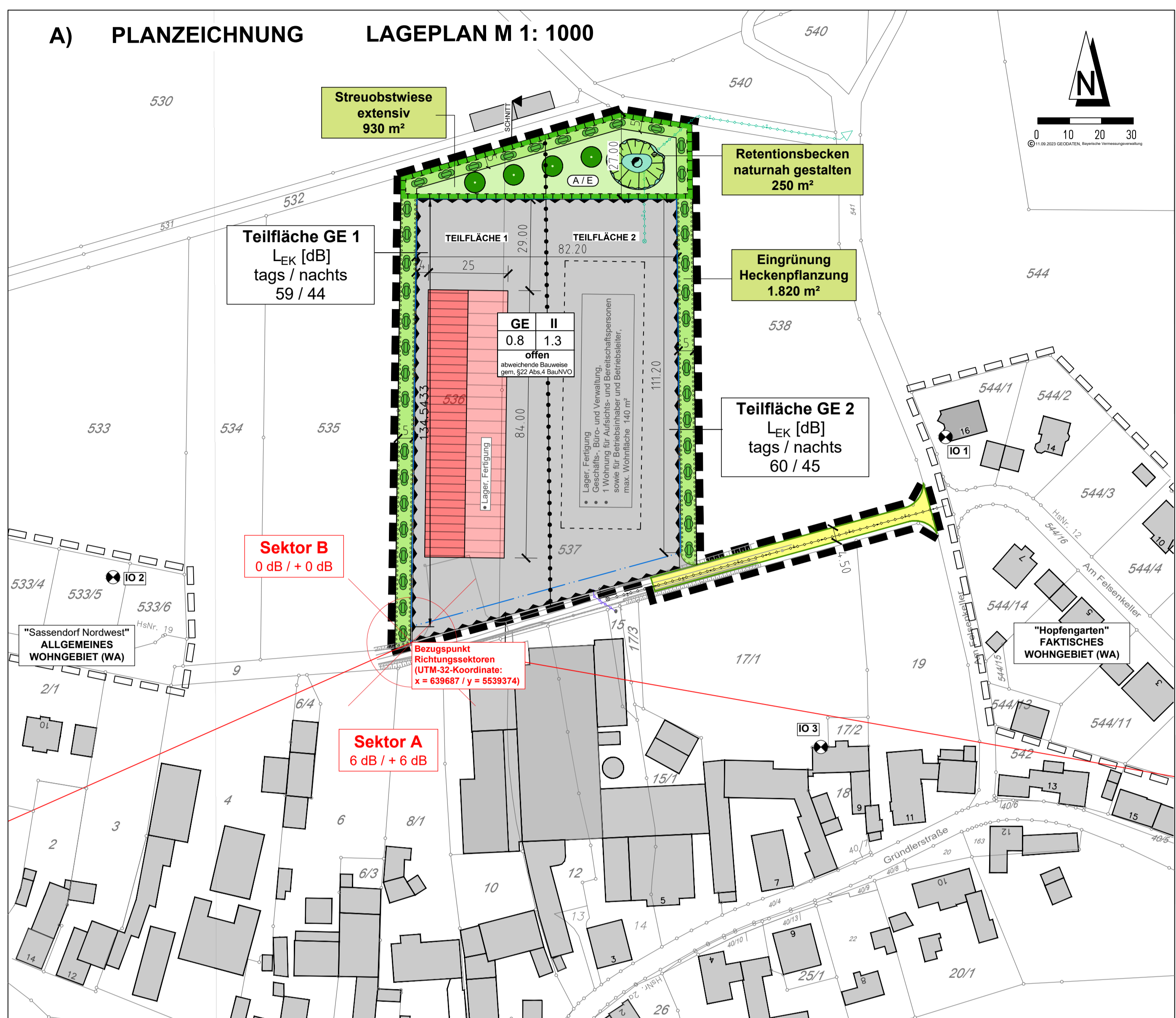


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" Markt Zapfendorf



B) ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 Abs. 2 BauNVO)

Gewerbegebiet zugelassen werden im

Teilgebiet 1 - § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausgeschlossen werden Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude), § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke)

Teilgebiet 2 - § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausgeschlossen werden Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke)

Ausnahmsweise zugelassen wird gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine Wohnung für Aufwächter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, gegenüber in Grundfläche und Baumaßen untergeordnet sind. Es ist eine Wohnung innerhalb des geplanten Gebäudefußes oder in einem direkten Anbau zulässig. Dabei darf die Wohnfläche 140 m² nicht überschreiten. Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO werden nicht durch Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zum Bestandteil des Bebauungsplans

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

1. Zahl der zulässigen Vollgeschosse	11 (EG+UG)
2. Grundflächezahl GRZ	0,8
3. Geschosshöhezahl GFZ	1,3
4. Höhe der baulichen Anlagen	max. 9,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 **Baugrenze**
Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen zugelassen werden. Unabhängig von der zeichnerischen Festsetzungen gilt § 8 Abs. 5 Satz 1 BayDO.

3.2 **offene Bauweise**
O in der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

3.3 **abweichende Bauweise** (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Rahmen der abweichenden Festsetzung sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3.4 **Verkehrsführflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.2 Straßenverkehrsfläche
Hauserschließungstraße Fahrbahnbreite 4,50 m

3.5 **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Wasser
Sammelbecken für Regenwasser (Retentionsbecken)

3.6 **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
6.1 Unterirdische Leitungen vorhanden
Abwasserleitung (Mischsystem)
Trinkwasserleitung (getrennt Ringleitung)

6.2 **Unterirdische Leitungen geplant**
Abwasserleitung (Regenwasser)

3.7 **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
private Grünfläche.

II. SONSTIGE ANLAGEN

1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

1.1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.2. Darstellung ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenzen
Geplante Grundstücksgrenzen
Bestehende bauliche Anlagen
Gemarkungsgrenze
Flurstücksnummer
Schnittführung
Unterflurhydrant
Immissionspunkt
Nutzungsplattenebene

2.1. Wasserschutz und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

2.2. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

3.2. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

3.3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.4. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen

3.5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1.1. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen
anzupflanzender Baum
Die Pflanzbreite bzgl. der Baum- und Strauchstandorte sind nicht bindend.

3.1.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Einringelung 5 m Breite - Bewuchs Listen (2) und (3)

3.1.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehenden Flächen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgelegten Ausgleichsflächen werden dem im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Baulinien zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahmen
Als Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soll zum Ersten auf den nördlichen Teilflächen der Grundstück Flst.-Nr. 538 (TF) und 537 (TF) strukturreiches Ackerland bzw. Intensivgrünland in eine Straubstweise umgewandelt werden. Die Wiesentfläche ist als Extensivstweise zu pflanzen, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Ackerland ist nach der Mahd zu entweiden. Ein Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet, u.a. mit flachen Uferböschungen. Ein Dauraum wird gewährleistet, so dass Amphibien die Möglichkeit zur Ausbreitung bekommen. Außerdem soll auf dem westlichen Grundstückstst Flst.-Nr. 490 (TF), Gemarkung Sassendorf (extensive Fläche) ein verriegeltes Vogelgehege und ein naturnaher Kleinstgewässer angelegt werden. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebüschelt auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dickichtverband im Raster von 1,20 x 1,20 m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleichen Art zu pflanzen. Es sind Arten und Mindestquantität der Liste (3) zu entnehmen. Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Umwandlung strukturreichen Ackerlandes in eine artenreich magere Stoppelsäule
- Umwandlung artenreicher Stoppelsäule in eine artenreich magere Stoppelsäule
- Die Wiesentfläche ist als Extensivstweise zu pflanzen, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Ackerland ist nach der Mahd zu entweiden. In mehrjährigen Stoppelsäulen sind im Oktober in Gruppen zu gleichen Art zu pflanzen. Dabei sollen auf 30 % der Fläche Sommerbrachstreifen verbleiben. Die zweite Mahd ist nach dem 01.09. September einzusetzen. In mehrjährigen Stoppelsäulen sind auf 30 % der Fläche Winterbrachstreifen zu belassen.

III. SONSTIGE ANLAGEN

3.1.1. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

3.1.2. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

3.1.3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.4. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen

3.1.5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1.7. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

3.1.8. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

3.1.9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.10. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen

3.1.11. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.12. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

III. SONSTIGE ANLAGEN

3.1.13. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.14. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen

3.1.15. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.16. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1.17. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

3.1.18. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

3.1.19. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.20. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen

3.1.21. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.22. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

III. SONSTIGE ANLAGEN

3.1.23. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.24. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen

3.1.25. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.26. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1.27. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

3.1.28. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

3.1.29. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.30. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen

3.1.31. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.32. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

III. SONSTIGE ANLAGEN

3.1.33. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.34. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen

3.1.35. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.36. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1.37. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

3.1.38. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

3.1.39. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.40. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen

3.1.41. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.42. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

III. SONSTIGE ANLAGEN

3.1.43. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.44. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen

3.1.45. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.46. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1.47. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

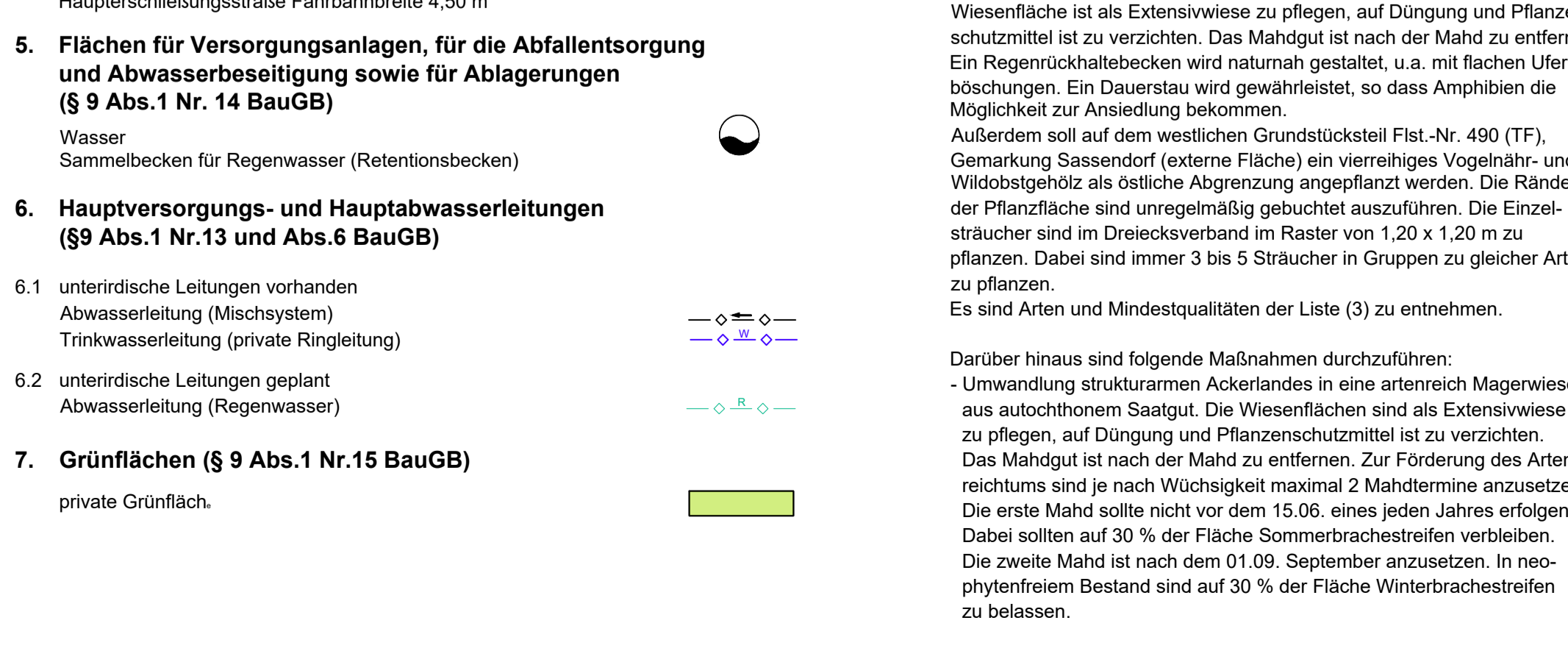
3.1.48. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

3.1.49. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.50. Anpflanzungen; sonstige Bepflanzungen

3.1.51. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1.52. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen



D) HINWEISE

1. Denkmalschutz (Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4 DdSchG)

2. Grundstücksbarkheit

4. **Vorsorgender Bodenschutz**
Vor dem Beginn der Bodenbearbeitung ist die wiederverwendbare Oberfläche abzutrennen und sachgerecht zu lagern. Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Verschmutzungen sowie vor Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 19815 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

4. **Immissionen**
Durch die landschaftliche Nutzung angrenzender Flächen können Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu meiden. Schadensersatzpflicht können daraus nicht geltend gemacht werden.

4. **Lichtemissionen**
Eine künstliche Beleuchtung des Nachtmittels ist möglichst zu vermeiden und Beleuchtungsanlagen so zu optimieren, dass Objekte geteilt und effizient beleuchtet werden. Mittlere hat bei der Transmissivität Insulationen durch die steigende Lichtverschmutzung bzw. der Beleuchtungsstärke einen immensen Anteil. Aus diesem Grund sollen Lichtlimitationen von Gebäuden in der Nachtstruktur vermindert werden, zeitlich eingeschränkt werden. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung ausschließlich Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm (LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langfristige Ausführung des Gebäudes zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können. Um der Blendwirkung von spegeln Flächen entgegenzuwirken sollen Materialien mit speziellem Oberflächenreflektivitätsvermögen verwendet werden. Die Intensität der Reflektionen kann somit vermindert werden, indem das reflektierte Licht abgeleitet wird.

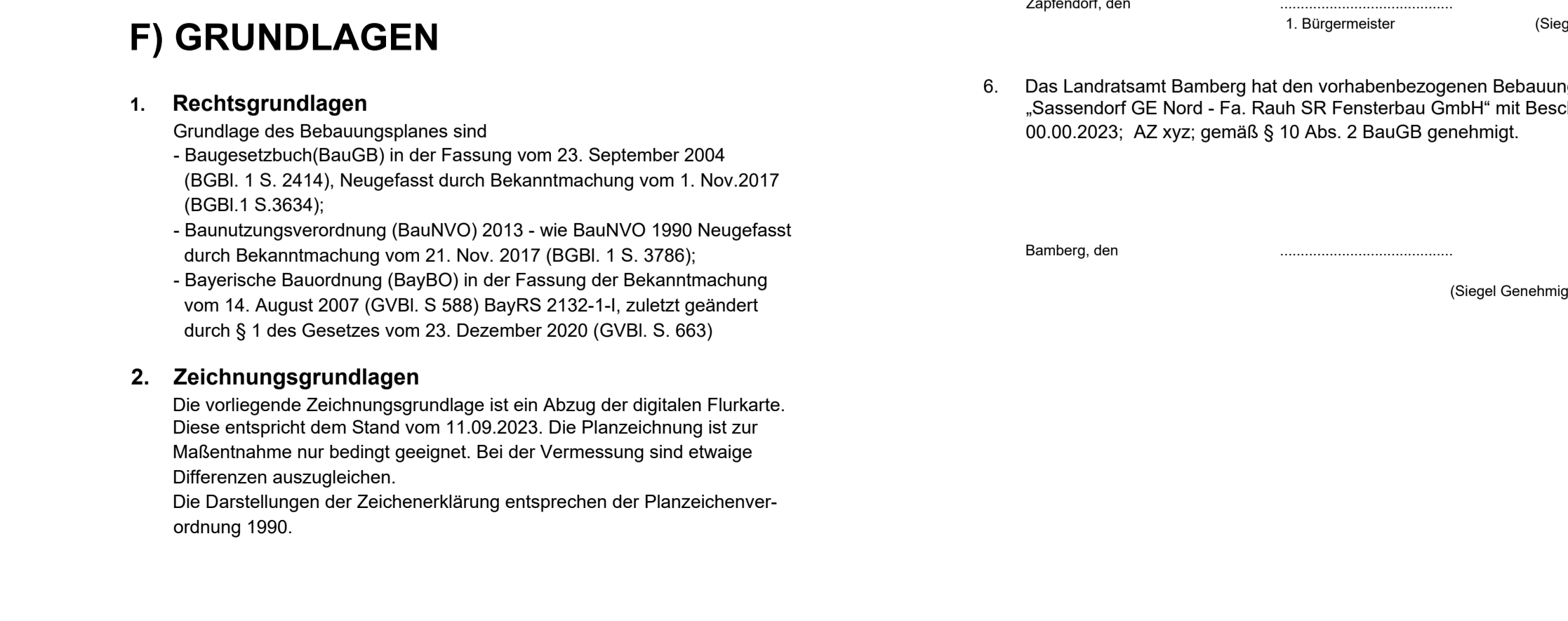
4. **Vermeidung von Vogelschlag**
Viele klassische Vogelarten sind durch alternative Materialien vermeiden. Transparenz, Matten und strukturiertes Glas sowie entsprechende Polymerprodukte erzeugen keine realistische Spiegelung auf den Oberflächen. Diese Materialien sorgen für angenehmes Streulicht ohne harte Schlagschatten und sind eine vogelfreundliche Lösung für alle Gebäudebereiche. Wenn dennoch mit transparentem Glas gebaut wird, müssen die potenziell gefährlichen Scherzonen mit Vogelschutzmarkierungen versehen werden, um Kollisionen so weit wie möglich zu reduzieren. Vogelgestaltete Strukturen können sowohl als dekorative Elemente als auch dem Vogelschutz dienen.

4. **DIH-Vorschriften**
In Bezug genommen DIH-Vorschriften werden Markt Zapfendorf im Rathaus, Herrngasse 1, 96199 Zapfendorf zur Einsicht bereit gehalten.

4. **Artenvorkommen / Geschützten Tiere**
Es seien Hinweise, dass im angrenzenden Wald der Rotmilan regelmäßig zu sehen ist und evtl. brütet. Der Rotmilan ist eine nach der Vogelschutzrichtlinie und der EG-Vorschriften geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Vogelart.

4. **Sicherheitseinrichtungen**
Als Einrichtungszeit und Zäune aus Stahlmatten oder Maschendrahtzäune zulässig. Die max. Zaunhöhe beträgt 2,00 m über dem natürlichen Gelände. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Westen muss ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Eine Einfriedung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

4. **Wildschutzzone**
Zum Schutz von Wildtieren sind Gehölzpflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen) so lange mit einem Wildschutzzaun oder mit Einzelstütze einzufrieden, bis sie aus der Auflaghöhe herausgewachsen sind. Der gepflanzte Wildschutzzaun ist zu entfernen, sobald die Pflanzen am Leittrieb nicht mehr vertrieben werden können, d. R. 5 Jahre nach der Pflanzung. Der Zaun ist so zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ungeschädigt möglich ist.



E) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Artenerkennung / Geschützten Tiere

2. Sicherheitseinrichtungen

Zapfendorf, den	1. Bürgermeister	(Siegel)	
4	gemäß Stellungnahmen TOB §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	19.10.2023	Wieg-RL
3	gemäß Absprache Fa. Rauh / Markt Zapfendorf	25.11.2022	Wieg-RL
2	nördliche Eingrünung	14.02.2022	Wieg-RL
1	gemäß Stellungnahmen TOB §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	07.02.2022	Wieg-RL

F) GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

2. Zeichnungsgrundlagen

Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am	Name
4	gemäß Stellungnahmen TOB §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	19.10.2023	Wieg-RL		
3	gemäß Absprache Fa. Rauh / Markt Zapfendorf	25.11.2022	Wieg-RL		
2	nördliche Eingrünung	14.02.2022	Wieg-RL		
1	gemäß Stellungnahmen TOB §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	07.02.2022	Wieg-RL		

G) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Zapfendorf hat in der Sitzung am 17.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH, beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung von Vorhabensträgern des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2020 hat in der Zeit vom 15.10.2020 bis 02.11.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2020 hat in der Zeit vom 15.10.2020 bis 02.11.2020 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats Zapfendorf am 17.09.2023 abgelehnt und der Beauftragungs- und Auslegungsbefehl erlassen.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 25.11.2022 in der Zeit vom 09.01.2023 bis 09.02.2023 eine erneute Öffentlicher Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats Zapfendorf am 20.01.2022 abgelehnt.

Nach Abwägung der Stellungnahmen wurde eine Entwurfsänderung notwendig. Der Marktgemeinderat Zapfendorf beschloss in seiner Sitzung am 08.12.2022 für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" in der Fassung vom 25.11.2022 in der Zeit vom 09.01.2023 bis 09.02.2023 eine erneute Öffentlicher Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Beteiligung erfolgte erteilbar am 23.12.2022.

Nach erneuter Abwägung der Stellungnahmen wurde eine weitere Entwurfsänderung notwendig. Der Marktgemeinderat Zapfendorf beschloss in seiner Sitzung am 19.10.2023 für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH, in der Fassung vom 19.10.2023 in der Zeit vom 04.12.2023 bis 05.01.2024 eine erneute Öffentlicher Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Beteiligung erfolgte erteilbar am 24.11.2023.

Der Markt Zapfendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 08.07.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" in der Fassung vom 08.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

H) ENTWURF

1. 1:600

1:1000

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

17.09.2021 (Datum)

(Unterschrift)

17.09.2021 (Datum)

(Unterschrift)