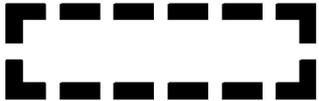
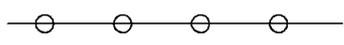
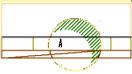
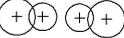


1. ZEICHENERKLÄRUNGEN

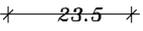
1.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

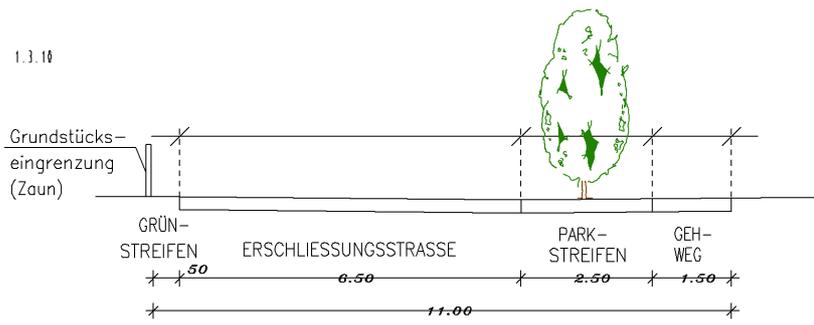
1.1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.1.2		Gewerbegebiet
1.1.3		Industriegebiet
1.1.4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.1.5		Baugrenze
1.1.6	VERKEHRSFLÄCHEN: 	Grünstreifen 0,50 m Erschließungsstraße 6,50m Parkstreifen 2,50m Gehweg 1,50m
1.1.7		Strassenbegrenzungslinie
1.1.8		Erschließungsstrasse
1.1.9		öffentlicher Feld- und Radweg
1.1.10		PKW-Stellplatz
1.1.11		Gehweg

1.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.2.1  Öffentliche Grünfläche
- 1.2.2  private Grünfläche
(Baum- und Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste unter
Punkt 3.1.1 und 3.1.2)
- 1.2.3  Erschließungs- und Gestaltungszonen
- 1.2.4  öffentliche Grünfläche entlang der
Erschließungsstraßen (Straßenbegleitgrün)
- 1.2.5  Bäume, Hecken und Sträucher
Arten siehe 3.1.1 und 3.1.2
im öffentlichen und privaten Bereich
- 1.2.6  Ersatzpflanzungen - Straßenbegleitgrün
- 1.2.7  Bäume zu roden
im Sichtbereich Ausfahrt GE
Acer pseudoplatanus
- 1.2.8  best. Bäume entlang der Staatsstraße ST 2054
Acer pseudoplatanus (durchnummeriert)
- 1.2.9  geschlossene vorhandene Baum- und Strauch-
pflanzung im Bereich der Kläranlage mit standort-
gerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- 1.2.10  Pflanzungen in Sichtdreiecken
Bäume müssen auf 2,80 m über OK Fahrbahn
ausgestuft werden, Sträucher dürfen nicht höher
als 80 cm über OK Fahrbahn gehalten werden

1.3 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.3.1  vorhandene Grundstücksgrenze
- 1.3.2  Transformatorhäuschen
- 1.3.3  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- 1.3.4  Flurstücknummern
- 1.3.5  Maßangaben in Metern
- 1.3.6  Altbebauung Wohngebäude
- 1.3.7  Altbebauung Nebengebäude
- 1.3.8  Höhenlinien in m über NN
- 1.3.9  Parzellennummer



- 1.3.11  Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen
- 1.3.12  Geschlossener Gehölzbestand (Bestand)

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ALLGEMEIN

2.1.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Schlipps:
Fl.Nr. 1223 (Teilfläche), 1225 (Teilfläche), 1226, 1227, 1228, 1229 (Teilfläche)

2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.2.1 Das Baugebiet wird gemäß Bau-NVO festgesetzt als:

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO

2.2.2 Je Parzelle ist max. eine Wohneinheit für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber zulässig.

2.2.3 Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden nicht zugelassen. Desweiteren sind Müllverbrennungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien Anlagen für sportliche Zwecke und Bitumenmischanlagen im GE, sowie im GI nicht zulässig.

2.2.4 Unzulässig sind Lagerplätze als selbstständige Anlagen, sowie Betriebe deren Anteil an Lagerfläche größer als 50 % der Betriebsfläche ist.

2.3 BAUWEISE

GE Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 Bau NVO

GI Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 Bau NVO

2.4 ÜBERBAUBARE FLÄCHE/PARZ./BAUFLÄCHEN

2.4.1 Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt.

2.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.5.1 Für das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt:

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,5 nach BauNVO

2.5.2 Maximal zulässige Wandhöhen:

GE max. Wandhöhe 6,00m

GI max. Wandhöhe bis 462,00 über NN

2.6 ÄUSSERE BAULICHE GESTALTUNG

- 2.6.1 Die Baukörper sind in klarer, rechteckiger Form ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge auszubilden.
- 2.6.2 Die max. zul. Wandhöhe (WH) der einzelnen Gebäude wird von der Oberkante Rohboden im EG bis OK-Dacheindeckung an der Außenwand gemessen.
- GI Wandhöhe max. 12m (gemessen von Höhe 450 NN)
Dachneigung 0° bis 5°
- GE Wandhöhe max. 6,00m; Firsthöhe max. 9,50m (gemessen im rechten Winkel zur von Süden nach Norden verlaufenden Straße, an höchster Geländelage des Gebäudes)
Dachneigung 3° bis 20°
- 2.6.3 Für Haupt- und Nebengebäude, sowie Garagen gilt:
Dachformen:
symmetrisches Satteldach, andere Dachformen können ausnahmsweise aus zwingenden betrieblichen und konstruktiven Gründen zugelassen werden.
- 2.6.4 Die Fassaden sind je Gebäude einheitlich mit einem Material, nicht glänzend und nicht spiegelnd auszuführen.
Leucht-, Reiz- und Warnfarben sind unzulässig.

2.7 EINFRIEDUNG/NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN

- 2.7.1 Als Einfriedung sind lediglich Maschendrahtzäune ohne massive Zaunsockel zulässig. Zaunhöhe max. 1,50 m ab Geländeoberkante.
- 2.7.2 Auf den nicht überbauten und befestigten Freiflächen darf nur Material gelagert werden, welches für den unmittelbaren Betriebsablauf notwendig ist.
- 2.7.3 Als Pflastermaterial für befestigte Flächen ist Naturstein- oder Ziegelpflaster, sowie Betonpflaster zu verwenden. Zusammenhängende, befestigte Flächen sind einheitlich zu gestalten.
Mind. 20% der Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt werden.
- 2.7.4 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen, sowie Stützmauern bis zu einem Meter Wandhöhe können im Einzelfall zugelassen werden.

2.8 AUSSENWERBUNG

- 2.8.1 Werbeanlagen sind an der Grundstückszufahrt bis zur Zaunhöhe und an den Fassaden bis zu einer Wandhöhe von 4,0m zulässig.
Bei Lichtreklamen sind Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf Dachflächen.

- 2.8.2 Parkplatz oder Betriebsbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung oder sonstige Beeinträchtigung für den öffentlichen Verkehr auftritt.

2.9 IMMISSIONSSCHUTZ

- 2.9.1 Für alle innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes "Königholz" zur Ausführung kommenden Nutzung ist zum Bauantrag, bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung, ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien sowohl für den östlichen Ortsrand von Egghausen (Fl.Nr. 1222), als auch für sämtliche benachbarten Gewerbegrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches die Einhaltung der nachstehenden, Immissionswirksamen Schalleistungspegel L_w , bezogen auf die überbaubare Fläche S des jeweiligen Grundstückes nachweist:

Zulässige immissionswirksame Flächenschalleistungspegel L_w			
Bauquartier	überbaubare Fläche S (qm)	L_w " [dB (A)] Tag	L_w " [dB(A)] Nacht
Parzelle 1	8.111	66	51
Parzelle 2	4.655	64	49
Parzelle 3	3.228	64	49
Parzelle 4	4.465	66	51
Parzelle 5			
Parzelle 5a	7.353	70	55
Parzelle 5b	7.790	67	52
Parzelle 5c	4.989	66	51
Parzelle 6	10.773	65	50
Parzelle 7	6.462	65	50

Diese Flächenschalleistungspegel wurden nach den Vorgaben der DIN 18005 unter den Bedingungen freier Schallausbreitung mit Rücksichtnahme auf das Abstandskriterium zur Aufteilung ausgedehnter Emissionsflächen in einzelne Punktschallquellen ermittelt.

- 2.9.2 Zeichenerklärung

----- Unterteilung in Lärmschutzzonen der Parzelle 5



Parzellierung der Lärmschutzzonen

3 GRÜNORDNUNG

3.1 PFLANZLISTE FÜR NEUPFLANZUNGEN

3.1.1 Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Acer campestre	Feldahorn

Pflanzenqualifikation:

3 x v. Hochstämme, StU mindestens 14/16

Entlang der Erschließungsstraße

A	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Q	Quercus robur	Eiche

Pflanzenqualifikation:

4 x v. Hochstämme, StU mindestens 18/20

Ersatzpflanzungen entlang der St 2054

Acer pseudoplatanus StU 25-30cm

3.1.2 Sträucher

Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylosteum	Waldgeißblatt
Rosa canina	Hundsrose
Salix viminalis	Korbweide
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Öhrchenweide

Pflanzenqualifikation

Sträucher, 2 x v., Höhe 60 bis 100cm

Schling- und Kletterpflanzen:

-an Gebäuden und Mauern-

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

3.2 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.2.1 Bodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzutragen und in Mieten von 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern.

3.2.2 Baumscheiben

in Wendeplätzen oder sonstigen befestigten Flächen sind in einer Größe von mind. 3,00 m x 3,00 m oder in einem Durchmesser von mindestens 3,00 m lichter Weite und 0,70 m Tiefe auszubilden.
Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen oder Rasen zu versehen. In den befestigten Flächen sind die Baumscheiben durch geeignete Maßnahmen z.B. Überhöhung oder Poller gegen Befahren zu sichern.

3.2.3 Versiegelung von Oberflächen

Im Sinne des Bodenschutzes ist einer wasserdurchlässigen Deckschicht der Vorrang einzuräumen.
Stellplätze und Lagerflächen des privaten Bereichs sind, soweit nicht mit wasser-gefährdenden Stoffen umgegangen wird, mit rasenverfügbarem Pflaster, Schotterrasen oder gesplitteter Mineralbefondecke zu befestigen.
Näheres regelt der Freiflächengestaltungsplan.

3.2.4 Pflanzungen im privaten Grün

Die im GOP festgesetzten Pflanzungen sind zwingend vorgeschrieben. Abweichungen aus innerbetrieblichen Belange bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Hohenkammer und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Freising. 15 % der zu begrünenden Gesamtfläche sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

3.2.5 Wandbegrünung

An anbaufreien Außenwänden und Außenwänden, die den baulichen Endzustand der Erweiterung darstellen, sind Pflanzstreifen für selbstklimmende Kletterpflanzen und Spaliere vorzusehen.
Näheres regelt der Freiflächengestaltungsplan.

3.2.6 Bestandssicherung

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und bis zu ihrer Bestandssicherung zu pflegen und gegen Wildverbisschäden zu schützen.
Ausfälle sind zu ersetzen.

3.2.7 Erschließungs- und Gestaltungszonen

Mindestens 50 % der Flächen sind als wasserdurchlässige Vegetationsflächen mit Oberbodenschicht gemäß DIN 18915 für die jeweiligen vegetationstechnischen Anforderungen vorzubereiten.
Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu erfolgen.
Näheres regelt der Freiflächengestaltungsplan.

3.2.8 Sichtdreieck

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße sind wegen der erforderlichen Sicht elf Bäume zu roden. Es handelt sich hierbei um *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn.

3.2.9 Zeitpunkt der Begrünung

Die Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
Die Begrünungsmaßnahmen im privaten Bereich sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Inbetriebnahme der Gebäude zu vollziehen.

3.2.10 Flachdachbegrünung

Flachdachbegrünungen sind zulässig.

4 TEXTLICHE HINWEISE

- 4.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug/vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Wasserbereithaltungsanlage angeschlossen sein.
Zwischenlösungen sind nicht gestattet.
- 4.2 Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt. Das Oberflächenwasser und Regenwasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 4.3 Grundstücksentwässerungen sind nach den anerkannten Regeln der Bautechnik, sowie DIN 1986 ff zu erstellen.
- 4.4 Die Gebäude sind über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens (Isar-amperwerke) anzuschließen. Die Verteilerschränke werden auf Privatgrund erstellt und sind in die Einfriedungen zu integrieren. Die Einführung der Hausanschlußkabel in die Gebäude erfolgt an netztechnisch günstigsten Stelle unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Kabel enden in Wandnischen an der Außenwand oder in Anschlußkästen im KG.
Die Errichtung der Verteilerkästen ist in Absprache mit der Gemeinde Hohenkammer vorzunehmen.
- 4.5 Das vorhandene und später fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten und Schnitten mit Kotierungen darzustellen. Im Hangbereich können Abweichungen zugelassen werden.
- 4.6 Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt.
Für das geplante Gebiet ist die Satzung des Landkreises Freising zu beachten.
- 4.7 Brandschutz
Das Hydrantennetz ist nach den Tech. Regeln - DVGW Arbeitsblatt W 331 und 405 - auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gezeichnet.
In Abständen bis zu 200m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch öffentliche und private Fernsprechstellen.
- 4.8 Abstandsflächen
Bei der Ermittlung von Abstandsflächen findet Art.6 Abs. 4 und 5 BayBo Anwendung.

4.9 Versickerung - Regenwasser

Unverschmutztes Regenwasser ist nach Möglichkeit über Regenrückhaltebecken und über offene Gerinne zu verdunsten oder zu versickern.

4.10 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, müssen unverzüglich der Behörde bekannt gemacht werden.

4.11 Freiflächengestaltungsplan

Für alle Bauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.