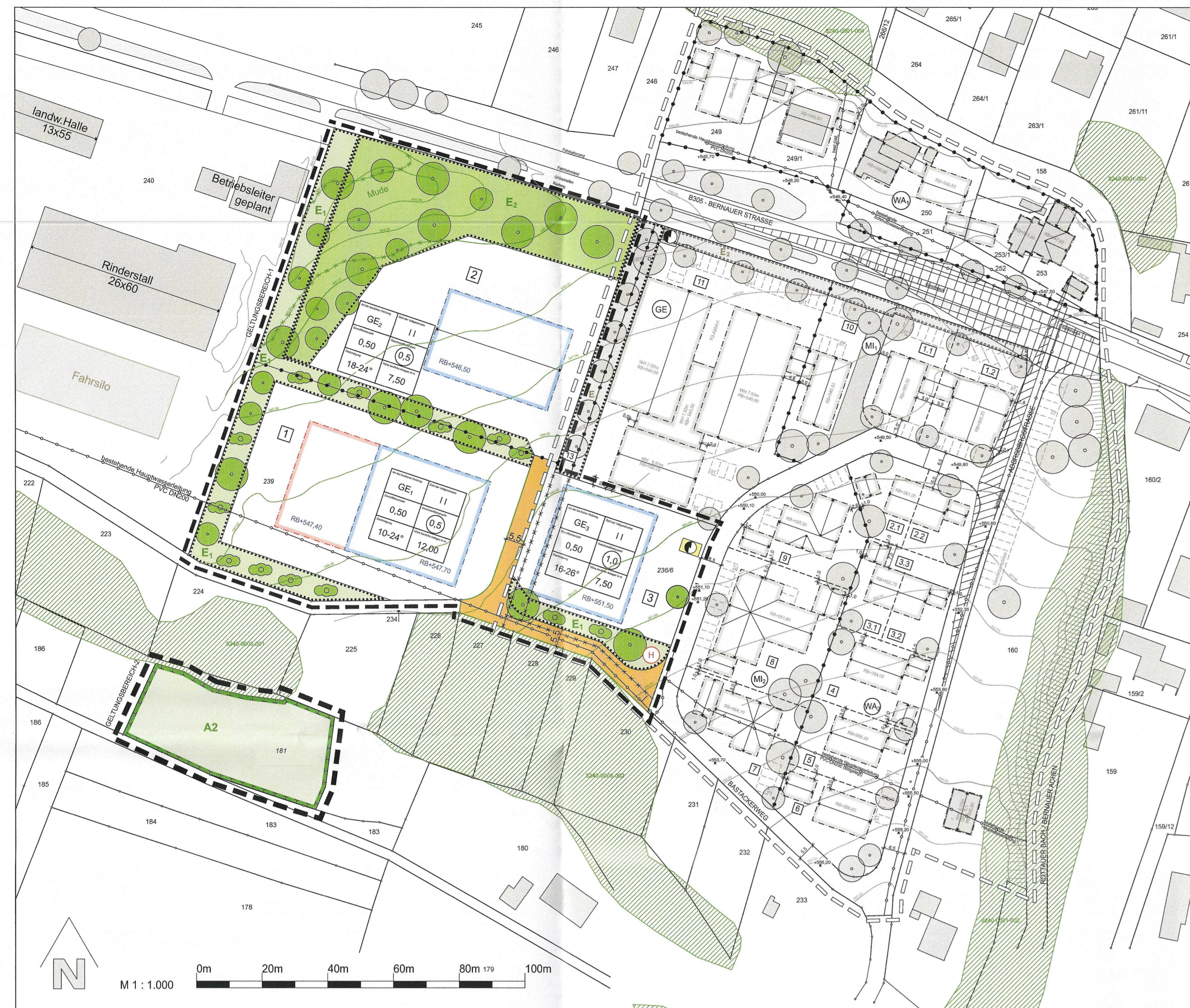


II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



II ZEICHNERKLÄRUNG

01 PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

- GE "Gewerbegebiet" gemäß §8 BauNVO
Grenzlinie des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Rottau West"
Grenzlinie des Räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Bezug auf Art, Maß, Geschossigkeit, Bauweise und Wandhöhe
maximal Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
maximal zulässige Grundflächenzahl
maximal zulässige Geschossflächenzahl
Maß der maximal zulässigen Wandhöhe
Baugrenzen für Hauptgebäude
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
Finstreichung
Straßenbegrenzungslinie
Maßzahl in m
Festgesetzte Maximalthöhe des Rohfußbodens
Öffentliche Verkehrsfläche mit Höhenangabe
Ortandergrünung
Ortandergrünung
Zu pflanzende und dem zu erhaltende standortgerechte Bäume und Sträucher
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche A2

02 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

- Füllschema der Nutzungsabstufung
Bestehende Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstückseinteilung im Baulandumlegungsverfahren
Aufzulassende Grundstücksgrenze
Höhennlinien
Abzulehnende Höhenlinien
Fallendes Gelände bzw. Böschungen
Bestehende Hauptversorgungs- und schmutzwasserleitungen
Fläche für Versorgungsanlagen
Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Parzellennummer
Flurstücknummer
Oberflurhydrant
Antilich kartierte Biotopflächen

III WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 01 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichen festgesetzt
Im "Gewerbegebiet" (GE) sind Nutzungen gemäß §8 BauNVO zulässig
02 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt
a. Grundflächenzahl (GRZ)
b. Geschossflächenzahl (GFZ)
c. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante Rohfußboden
d. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand
e. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden
f. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
03 Die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise wird wie folgt festgesetzt
a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude
b. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen
c. Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt
04 Die äußere Gestaltung wird wie folgt festgesetzt
a. Als Gebäudeform sind klare, ruhige und rechteckige Baukörper
b. Für alle Hauptgebäude ist ein Seitenverhältnis
c. Sämtliche Hauptgebäude sind mit einem Satteldach
d. Zur Dachdeckung der Satteldächer
e. Die Dachvorsprünge von Satteldächern
f. Dachaufbauten sind für technische Einrichtungen
g. Antennen für Rundfunk und Fernsehen
05 Die nachzuweisenden Stellplätze werden wie folgt festgesetzt
06 Die notwendigen Stellplätze sind gemäß GStellIV
07 Für Werbeanlagen gelten folgende Festsetzungen
a. Werbeanlagen haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl
b. Die typischen Firmenfarben sind auf Akzente an technischen
c. Pro Gewerbebetrieb sind maximal 3 Fahnen zulässig
d. Unzulässig sind hierbei:
- Große und kontrastreiche Werbeanlagen
- Blink-, Wechsel- oder Rotlichtbeleuchtung
- Das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedenen Fenstern
- Spruchbänder

08 Zudem werden sonstige Festsetzungen getroffen:

- Oberflächennasser von befahrten Hof- und Parkierungsflächen
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken
- Falls vorgesehen, wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrtsrampen
- Erschließungsstraßen, Lagerflächen und Fahrbereiche
- Bei der Bepflanzung und Gestaltung der ausgewiesenen Grün- und Parkierungsflächen
- Feuerwehrrufen, Hörfunk, sowie Park- und Stellflächen
- wassergebundene Decken

09 Grünordnung

- a. Entwicklung von Grünflächen und Baumbeständen
- Nicht bebauten und nicht versiegelten Flächen
- Einzelbäume: An den im Plan festgesetzten Standorten
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung
b. Konkrete Begrünungsmaßnahmen
- Die Pflanzungen sind spätestens in der, auf den Abschluss
c. Ergänzende Gebote
- Die Pflanzungen sind spätestens in der, auf den Abschluss

10 Artenliste

- Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der angegebenen Artenliste
- Sind Bäume oder Sträucher nachpflanzen oder ersatzmäßig anzupflanzen

Table with columns for plant species names and their corresponding codes or categories.

11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

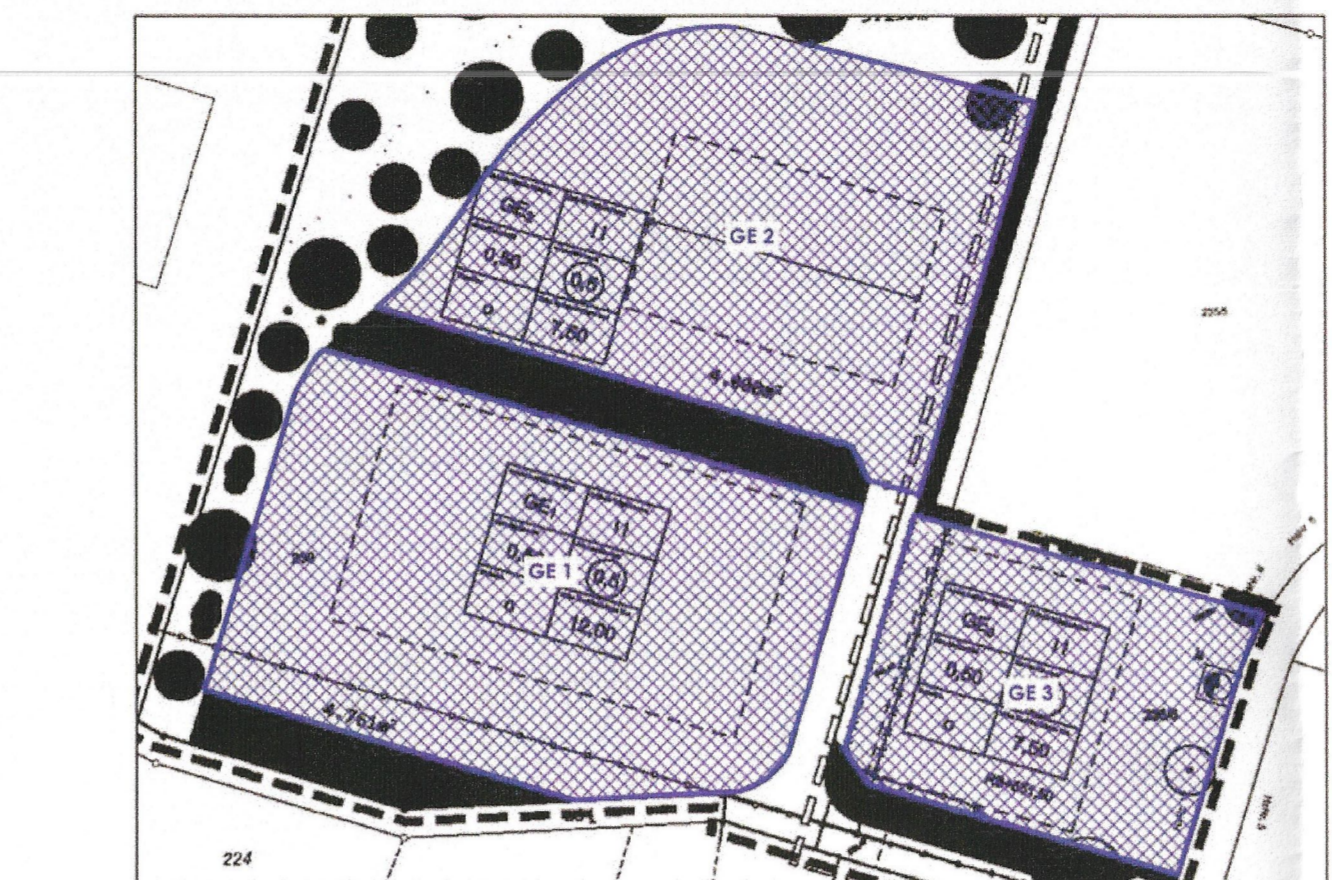
- a. Um als Ausgleichsflächen (gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG)
b. Alle Saaten im Rahmen der Ausgleichsflächen
c. Der nach dem Leitfaden zur Eingriffregelung (2003)
d. Ausgleichsfläche A1
e. Ausgleichsfläche A2

12 Lärmimmissionschutz

- Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
- Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente
- Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen
- Die Grundfläche, die bei der Bepflanzung der Parzelle

Table with columns for noise emission levels (LWA) and area (A) for different noise sources.

AR 1: Mögliche Immissionsorte nördlich der Bundesstraße 8305
AR 2: Mögliche Immissionsorte südlich der Bundesstraße 8305



Die Vorgaben für Lärmschutz-Strassenverkehrslärm und -Geräuschkontingentierung
AR 1: Mögliche Immissionsorte nördlich der Bundesstraße 8305
AR 2: Mögliche Immissionsorte südlich der Bundesstraße 8305

13 Luftreinhaltung

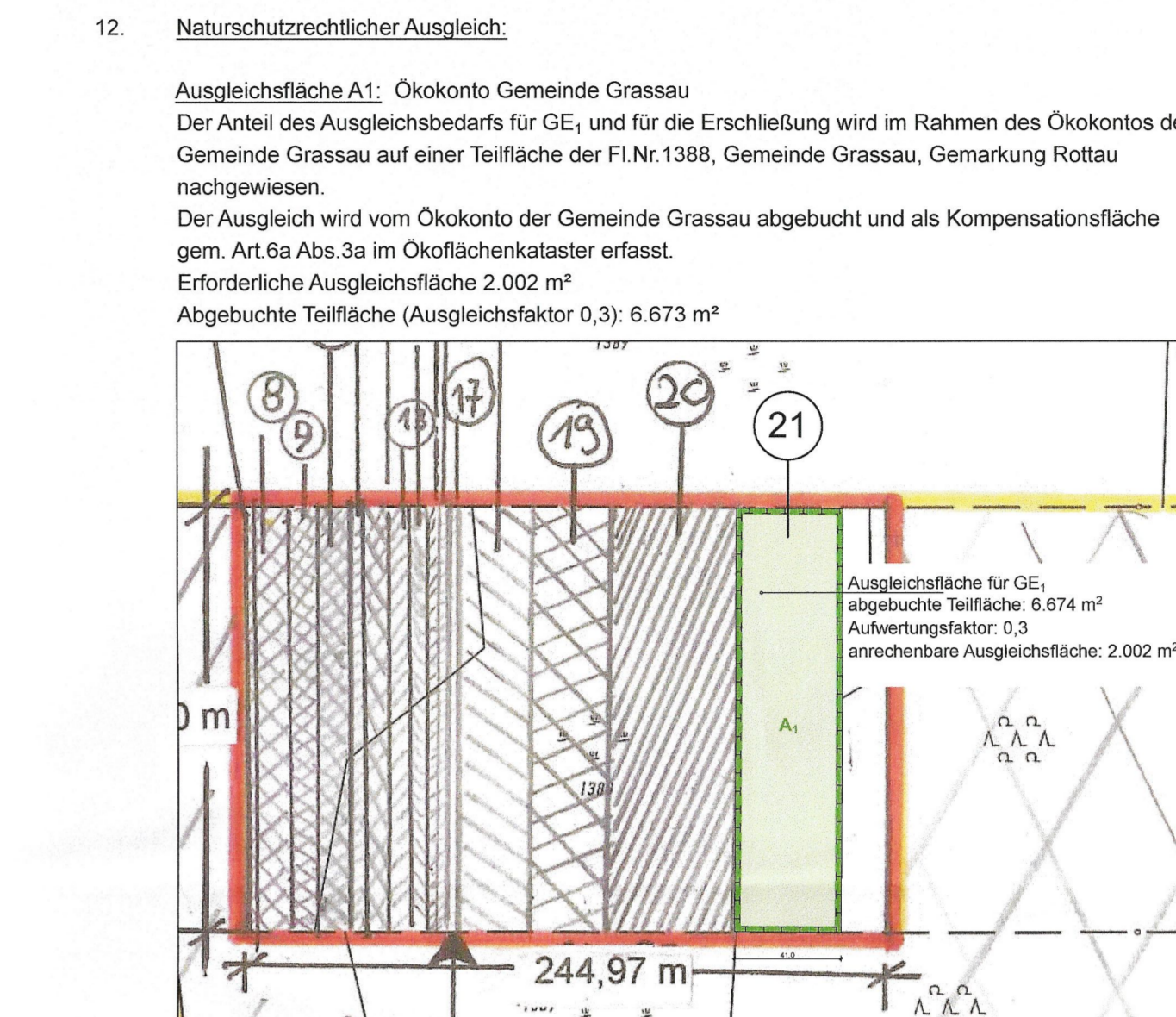
In dem in nachfolgender Abbildung rot gekennzeichneten Bereich dürfen keine ständigen
Außenluft von Personen vorgesehene Arbeitsplätze bzw. Betriebsabteilungen zu liegen kommen.



IV TEXTLICHE HINWEISE

- 01. Aufgrund der Nähe zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb
02. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben
03. In den Einzelgenehmigungsverfahren für Nutzungen im Gewerbegebiet
04. Aufgrund der Bachnähe sind Beeinträchtigungen durch eventuelle Überschwemmungen
05. Umvermütetes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser
06. Auf die Möglichkeit der Regenwasserentsorgung
07. Nachdem bei Starkregenereignissen grundstücksoberflächige
08. Grünordnung - Entwicklung von Grünflächen und Baumbeständen
09. Gemäß DIN 18920 ist zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand
10. Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG

- 11. Hinweise zum Artenschutz
- Im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke
- Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten
- Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen
- Es wird empfohlen vor Beginn der Baumaßnahme
12. Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Ausgleichsfläche A1: Okokonto Gemeinde Grassau
Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für GE1 und für die Erschließung



- 13. Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte
14. Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente
15. Stormversicherung
16. Telekommunikation
17. Erneuerbare Energien
18. Im übrigen wird auf die Bestimmungen der Satzung
19. Die Vorgaben für Lärmschutz-Strassenverkehrslärm
20. Die Vorgaben für Emissionschutz des Planungsbüros
21. Die Vorgaben für Grünordnung, Landschaftspflege und Artenschutz
22. Alle genannten technischen Normen, Richtlinien und DIN-Normen

V VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2021 gemäß §2 Abs. 1 BauGB
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2022
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2022
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.05.2022
7. Ausgefällt Grassau den 01.06.2022
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.07.2022



Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans „Rottau-West“
im Bereich Bastackerweg - Bernauer Straße
(FI-Nr. 239 und 236/6, sowie Teilflächen der FI-Nr. 234 und 236/4)
Markt Grassau /Rottau . Landkreis Traunstein . Regierungsbezirk Oberbayern

Project information including planning office (BERGBLAU), dates (26.11.2021, 18.03.2022, 24.09.2022), and contact details for Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur.