



### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenerklärung 1990

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauV) § 10 BauVO

**1.3 Gewerbliche Baulflächen**

**GE** Gewerbegebiet mit Einschränkung nach § 8 BauV/VO:  
Nutzungsbeschränkung Zulässigkeit von Betriebswohnungen  
Die Errichtung von Wohnungen von Aufzucht- und Betriebspersonellen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern wird ausgeschlossen.  
Unzulässig sind Vergnügungstätigkeiten und Einzelhandelsbetriebe.  
(§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 § 9 Abs. 1 Nr. 1 § 10 BauVO)

2.1 Geschosflächenzahl GFZ = 0,8  
2.5 Grundflächenzahl GRZ = 0,6  
2.7 Zahl der Vollgeschosse II  
2.8 Wandhöhe max. 9,00 m  
Firsthöhe max. 12,00 m

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauV/VO)

3.1 Offene Bauweise  
3.5 Baugrenze

**6. VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Maßangabe in Metern, zwischen den Fahrbahnranden

6.2 Straßenbegrenzungslinie; öffentlicher Bereich

6.3 Geh- und Radweg  
Maßangabe in Metern, zwischen den Fahrbahnranden

**7. FLÄCHEN VON ENT- UND VERSORGUNGSANLAGEN**  
(§ 5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 8 BauGB)

7.1 Fläche für Regenrückhaltebecken  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)

**8. Hauptversorgungsleitungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)

8.1 Hochspannungskabel, 20 kV - Bayernwerk - unterirdisch  
8.2 Niederspannungskabel, Bayernwerk - unterirdisch

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

**9. GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000)

**14. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**  
(§ 5 Abs. 4 § 9 Abs. 6 § 172 Abs. 1 BauGB)

14.2 Umgrenzung des Bodendenkmal D-2-7438-0333

**15. SONSTIGE PLANZEICHNUNGEN**

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
15.14 Abgrenzung der baulichen Nutzung - Lärmkontingentierung  
15.15 Zulässigkeit von Außenwandöffnungen  
15.16 Fassadenschutz  
Grundrisse von Bürogebäuden sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass in den im Lageplan blau umrandeten Fassaden Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen sind, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenepegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Daren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel L(Aeq) ca. 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Die Zufuhr ist über Filter zu führen, die den Feinstaub wirkungsvoll zurückhalten, um eine Gesundheitsgefährdung durch Feinstaubimmissionen zu verhindern.

**15.17 Nutzungsschablone**

1 = Wandhöhe  
2 = Bauweise  
3 = Grundflächenzahl  
4 = Nutzungsart  
5 = Geschosflächenzahl  
6 = max. zul. Lärmemissionskontingent - tags [dB(A) je m<sup>2</sup>]  
7 = max. zul. Lärmemissionskontingent - nachts [dB(A) je m<sup>2</sup>]

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**0.1 GEBÄUDE**

0.1.1 Gebäude  
Als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse zulässig, Erd- und ein Obergeschöf.

0.1.2 Dachform  
Zugelassen sind Sattel-, Pult-, Shed-, und Flachdach.  
Dachneigung: 5° bis 30°.

0.1.3 Dachdeckung  
Zulässig sind: Ziegel mit unbehaltener Oberfläche oder engobiert, Alu- oder Zinkblechdeckungen und Kupfer, Begrünte Dächer.

0.1.4 Fassadengestaltung  
Farbe:  
Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten.  
Zur farbigen Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle Farben oder silbermetallische Oberflächen zugelassen, grelle Farben sowie Signalfarben sind unzulässig.  
Ausnahme: kleinere, untergeordnete Flächen fertig zulässig.

**0.2 WANDHÖHEN**

Die Einholung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungslänge.  
Überschreitungen der Emissionskontingente auf einer Teilfläche sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen der anderen Teilflächen des gleichen Betriebs/Vorhabens kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Emissionskontingente eingehalten werden.  
Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit einer Schutzbefreiung, die geringer ist, als diejenige eines Misch- oder Dorfgebietes.

**0.3 EINFRIEDUNGEN UND GELÄNDEGESTALTUNG**

0.3.1 Einfriedungen:  
Zu den Verkehrsflächen hin und den Grundstücksgrenzen sind nur Metall- und Maschendrahtzäunen in unauffälliger Farbgebung zulässig.  
Höhe des Zauns: max. 2,00 m, ab geplanten Gelände.  
Sockel: durchgehend unzulässig, außer bei Zaunpfosten.

0.3.2 Böschungen und Stützmauern:  
Auf den einzelnen Parzellen dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 3,00 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, errichtet werden. Die dazugehörigen Böschungen dürfen bis zur Hälfte der Höhe als Stützmauern ausgeführt werden, die restliche Hälfte kann als Erdböschung geschüttet werden. Erdböschungen dürfen innerhalb der privaten Grundstücke errichtet werden und müssen nach Punkt 13.1 bepflanzt werden.  
Stützmauern sollen aus Beton bzw. aus Natursteinen (Trockenmauern) oder als Gabionen errichtet werden. Entlang der Erschließungsstraße und der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nicht zulässig.

**0.4 FLIESEGEWÄSSER**

Der Lippab muss bei der Einfahrt in das neue Gewerbegebiet auf ca. 12,0 m überbaut werden. Die Überfahrt über den Lippab wird als Rahmendurchlass mit natürlicher Sohle gestaltet.

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

**16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**

16.1 Grenzstein  
16.2 Flurstücksgrenze  
16.3 Nutzungsgrenze  
16.4 Wohngebäude und Nebengebäude  
16.5 Flurstücksnummern  
16.6 Höhenrichtlinien

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

**13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000)

13.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Eingrünung/Durchgrünung  
Die Begrünung erfolgt mit Baumarten I. Ordnung.  
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 16 - 18 cm.  
Für die Baumreihe auf der Westseite neben dem Radweg ist Tilia cordata 'Greenspire' (Stad