

E) Hinweise

- Füllschema der Nutzungsschablone
 - Baugebietstypus
 - max. Wandhöhe (WH) im Meter
 - max. Firsthöhe (FH) im Meter
 - max. Gesamthöhe (GH) von Flach- und einläufigen Puttdächern in Meter
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Bauweise
 - Teilfläche mit Emissionskontingent (LEK) nach DIN 45691 in dB(A) in m² nachts
- bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bemaßung in Meter
- Höhenschichtlinie M. ü. NHN (0,5 m-Raster)
- Flurstücksnummer
- bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze OD mit Bauverbotszone (15 m)
- vorgeschlagene Ortsdurchfahrtsgrenze OD mit Bauverbotszone (15 m)
- Bodendenkmäler

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

(5) Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- Ressourcenmanagement
 - Zur Schonung von Ressourcen ist zur Befestigung des Untergrunds auf den Grundstücken (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig guteverwertbares Recycling-Material zu verwenden. Hierbei ist die Ersatzstoffverordnung (EBV) zu beachten.
 - Wiederverfüllen von Baugruben und Leitungsräumen und sonstiger Erdaufschlüsse im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub oder natürlichen, unbedeckten Bodenmaterial unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften und Regelwerke.
 - Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind an anderer Stelle, z. B. für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden.
 - Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Die erosionsanfälligen Lockböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Hauswände. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden. Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
- Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass in Schwebenried Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch zu Störfaktoren zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.
- Beinträchtigung

Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen und deren Beleuchtung bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen, notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer vorbehalten.
- Grundstücksentwässerung

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{xA} nach DIN 45691 nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten:

GE Handwerkerhof West	52
GE Handwerkerhof Ost	55

Emissionskontingent nachts in dB: (Zuordnung gem. Nutzungsschablone)

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Eine Entwässerung im Freizeigebiet kann nicht für alle Grundstücke gewährleistet werden. Dies ist bei Planung der privaten Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen. Jeder Grundstückseigentümer ist dazu verpflichtet sich gegen Rückstau zu sichern.
- Anfallende Hand- und Schichtmengen darf nicht in den Regen- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen, abzulassen. Alternativ ist eine entsprechende Retentionsraum zu erstellen. Ein Notüberlauf soll versickert werden. Sollte dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein, ist der Überlauf an den Regenwasserkanal herzustellen.
- In hängigen Bereichen sind die anfallenden Bauabfallmengen, die bei einem Störtreterdurchschlag durch breittflächigen Oberflächenwasserabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z. B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- Die Stadt Arnstein empfiehlt, das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf ist der Versickerung zuzuführen. Sollte das aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht möglich sein ist ein Anschluss des Überlaufs in den Regenwasserkanal herzustellen.
- Grundwasserschutz
 - Ärmliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht demotiviert. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schichten- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.
 - Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
- Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen und Lichtzeichen sind so anzuordnen, dass keine optischen Störungen und Ablenkungen gegenüber der angrenzenden Bebauung und Straßen ausgehen.
- Flächenversiegelung

Die Flächenversiegelung ist auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.
- Alltasten

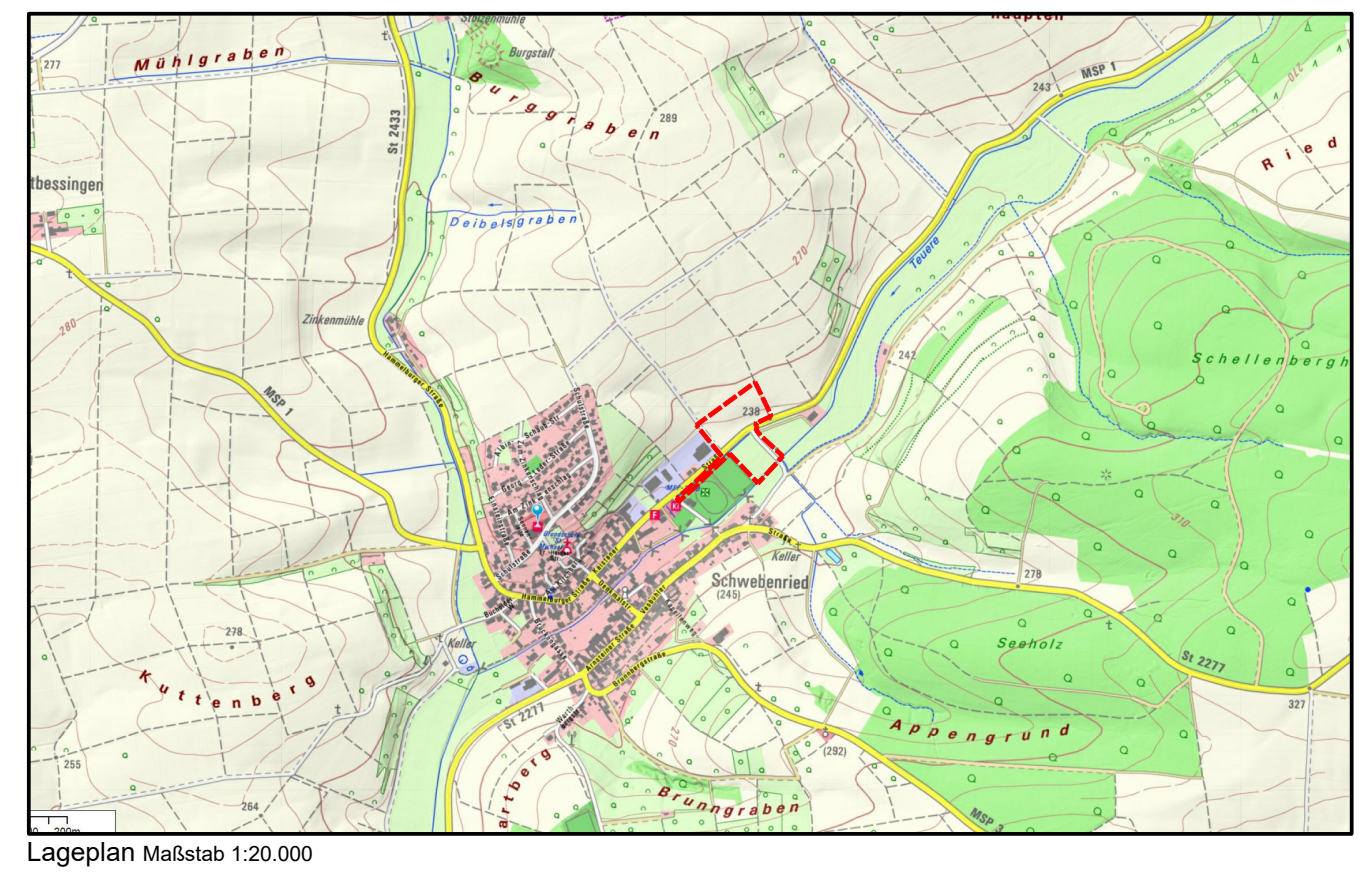
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine Beeinträchtigung der Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mittelteilungsamt gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- Sicherung Rettungsweg

Die Sicherung eines zweiten Rettungsweges gem. Art. 31 BayBO ist bei Bedarf durch geeignete Bauweisen und Vorkehrungen sicherzustellen.
- Photovoltaik

Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z. B. Feuerschaltrelais) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DG-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.
- Pflanzungen
 - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
 - Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
 - Grenzabstand von Pflanzungen

Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) sind zu beachten.
- Hinweis zur Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Stadt Arnstein auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.
- Zeichnerische Darstellung zur Festsetzung B 2.3.2 und B 2.3.3
- Zeichnerische Darstellung zur Festsetzung B 2.3.2
- Zeichnerische Darstellung zur Festsetzung B 2.3.4



Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat Arnstein hat in der Sitzung vom 19.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Handwerkerhofe Schwebenried" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2024 hat in der Zeit vom 15.04.2024 bis 17.05.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2024 hat in der Zeit vom 15.04.2024 bis 17.05.2024 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Arnstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Arnstein, den _____
 (Franz-Josef Sauer)
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.

Arnstein, den _____
 (Franz-Josef Sauer)
 1. Bürgermeister

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 im Rathaus der Stadt Arnstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Arnstein, den _____
 (Franz-Josef Sauer)
 1. Bürgermeister



Stadt ARNSTEIN
 Landkreis Main-Spessart

BEBAUUNGSPLAN

einschl. Grünordnungsplan

Gewerbegebiet „Handwerkerhöfe Schwebenried“

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber:
 K. Weißenberger, Bedachungen GmbH
 Zimmerer - Baugespieler
 Kalstener Straße 27, 97450 Schwebenried
 Tel.: 09728/1397, Fax: 09728/1497
 mobil: 0160/978 142 16
 www.weissenberger-bedachungen.de,
 E-Mail: info@weissenberger-bedachungen.de

Planung:
 ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
 Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg
 Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
 www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de
 mit
 Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
 Würzburger Str. 53, D-97250 Erlabrunn
 Mobil 0151-74397348 // e-Mail: lb-mayer@outlook.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 12.02.2024
 geändert:



PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

die **Planzichenverordnung** (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung** (**BauBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2152-1+B), die zuletzt durch Gesetz vom 25. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	GE
1.2 Grundflächenzahl (§ 16 und 19 BauNVO)	GRZ 0,8
1.3 Geschossflächenzahl (§ 16 und 20 BauNVO)	GFZ 2,4
1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	a
- abwweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

2.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)	a
2.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)	---
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

3.1 Verkehrsfläche	☒
3.2 Fußweg	☒
3.3 Wirtschaftsweg	☒
3.4 Einfahrtbereich	☒
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

4.1 Öffentliche Grünfläche	☒
4.2 Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	☒
4.3 Heckenanpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	☒
- Sonstige Planzeichen**

5.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	☒
5.2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	☒
5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	☒
5.4 Höhenbezugspunkt für Eckgrundstück, siehe B 2.3.4	☒
5.5 Sichtdreiecke, siehe B 10	☒

B) Festsetzung durch Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)**
 Im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)**
 - Als Höchstgrenze der Grundflächenzahl wird 0,80 festgesetzt.
 - Als Höchstgrenze der Geschossflächenzahl wird 2,40 festgesetzt.
- Bebauung und Höheneinstellung**
 - Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten.
 - Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:

Abgrabungen sind bis maximal 9,00 m zulässig.
Aufschüttungen bis maximal 0,00 m.
 - Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

- Wandhöhe max. 10,00 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe 15,00 m über Bezugspunkt
Im Bereich GE*: - Wandhöhe max. 8,00 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe 13,00 m über Bezugspunkt
- Bei Flachdächern und einläufigen Puttdächern gilt abweichend zu Punkt B) 2.3.2:

- bei GE max. zulässige Gesamthöhe von 13,00 m über Bezugspunkt
- bei GE* max. zulässige Gesamthöhe von 11,00 m über Bezugspunkt
- Bezugspunkt GE/GE***
 Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A.5.4 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt. Zu den Festsetzungen in B 2.3 sind in den Hinweisen E 22-24 zeichnerische Erklärungen zu finden.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)**
 Im GE/GE* wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
- Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in der für das Bauleitverfahren gültigen Fassung. Abweichend von Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird die Mindesttiefe der Abstandsflächen auf 2,0 m festgesetzt.
- Dachgestaltung**
 - Zugelassen sind alle Dachformen.
 - Die max. zulässige Dachneigung beträgt 45°.
- Zulässig sind Dachdeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farb Spektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhautersetzende Photovoltaikanlage zulässig. Metallendeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in ihrer Art nicht der Festsetzung B 6 widersprechen. Unbeschichtete Metallendeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind nicht zulässig.
- Gestaltungsvorgabe für Garagen und Nebenanlagen**
 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß B 4. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebüdes sein.
- Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Unzulässige Anlagen**
 Beschragene, liegende Bauten, grelle, glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien, Böschungen stellen als 1:1,5.
- Einfriedungen**
 - Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zäune, Hecken, Mauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind jedoch mindestens um einen Schrammbord (b = 0,50 m) nach hinten zu versetzen.
 - Der Zaun ist in Bodennähe so zu gestalten, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.
- Photovoltaik**
 Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/Solarpanelanlagen sind zulässig. Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten. Eine Blendwirkung gegenüber der angrenzenden Bebauung bzw. Straßen ist auszuschließen.
- Beleuchtungseinrichtungen**
 Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:
 - Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 5 m über Bezugspunkt zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,50 m über Bezugspunkt zulässig.
 - Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.
 - Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden.
 - Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
 - Werbeanlagen oder sonstige Hinweisfelder innerhalb der Anbauverbotszone der MSP 1 sind unzulässig.
 - Werbeanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C) Sichtdreiecke

Innerehalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

11. Schallschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{xA} nach DIN 45691 nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten:

GE Handwerkerhof West	52
GE Handwerkerhof Ost	55

Emissionskontingent nachts in dB: (Zuordnung gem. Nutzungsschablone)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Der Nachweis des Schallimmissions-schutzes für zu schützende Nutzungen auf benachbarten Gewerbeflächen ist gemäß TA Lärm zu führen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

D) Grünordnerische Festsetzungen

- Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen
 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
 - Pflanzung eines Laubbau-Hochstammes (z.B. Acer campestre, Eibisch, Säulen-Feldahorn; alternativ: Acer platanoides, Clevedland, Spitzahorn; Acer platanoides, Columarne, Spitzahorn), Mindestqualität H. 3cv. 14-16.
 - Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut).
 - Pflege der Grünflächen durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesenutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
 - Anlage einer Randeingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft
 - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit standortthermischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl siehe Begründung).
- Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen
 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
 - Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
 - In den Bauparzellen wird je 300 m² Baufläche die Pflanzung eines Laubbau-Hochstammes (Mindestqualität: H. 3cv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2cv. m. Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)
 - Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u. ä.) ist nicht zulässig.
 - Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.
- Baubedingte Ausgleichsflächen
 Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist noch erforderlich.

E) Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Räumung des Oberbodens im Bereich der Abbauflächen ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen: September bis Ende Februar.
- Kann diese Vorkehrweise nicht eingehalten werden und soll während der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen.

F) Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbotszone - 15 m - (Art. 23 Abs. 1 Ziffer 2 BayStrWG)
- Baubeschränkungszone - 30 m - (Art. 23 Abs. 1 Ziffer 2 BayStrWG)

