

n Pauge	11.3	Die unter 2.2 für das Gewerbegebiet zulässi ist durch passive und/oder aktive Lärmschut Gewerbelärm zu schützen, so daß die für Woh einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte für
n Baugrenze hten,		eingehalten werden.
eflucht darf	12. Bauökoloo	gie
	12.1	Für alle Bauteile sind ökologisch unbedenkl
		recyclebare Baustoffe zu verwenden, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar zu stehen.
ogegraben bzw. Ne zu schaffen.	12.2	Es sind umweltfreundliche Heizanlagen anzus Das Einbeziehen alternativer Energiequeller Gebäudeversorgung ist zu prüfen.
lden,	12.3	Sowohl für die Dachflächenentwässerung wie
ihrt werden.		notwendige Hangwasserdrainagen ist die Vers lichkeit auf dem Grundstück nachzuweisen. I in den öffentlichen Abwasserkanal ist hierf
	13. Sonstige	Festsetzungen
2 m 11 1	13.1 6.	Maßangabe in Metern
3 Teilgrund-	13.2	Trafostation
	II. GRÜNORI	ONUNGSPLANUNG
lel zu den oweit dies er vorhandene	12.	Grünordnung
	12.1	Festsetzungen durch Planzeichen
rst nur hang- rad und		
rliches		zu erhaltender Einzelbaum; machen technische Gr den Erhalt der Bäume unmöglich, so ist der Baum möglichst gleichwertig zu ersetzen
er pastell- Holzverscha-		bedingt zu erhaltender Einzelbaum
lächen		zu pflanzender Einzelbaum in der Lage fest (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1)
en.		
Canada		zu pflanzender Einzelbaum, in der Lage veränderbar (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1)
m Gewerbe- gebiet an	變變	private Grünfläche
ießlich auf u orientieren.		öffentliche Grünfläche
ude sind		Straßenbegleitgrün
rundstücken chtig.		
	14.2	Festsetzungen durch Text
two Conhool oit	14.2.1	Privates Grün
traßenbegleit-		Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen si
enungsverkehr		Magerwiese zu gestalten und zu pflegen und park Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; pro 100 n
Staatsstraße nicht		1 Baum, 20 % der Fläche als Sträucher. (Artenau siehe Pflanzliste 1 und 2)
		Die ausgewiesene Gesamt-Baufläche ist durch mi
ten Sicht- nicht errichtet		2 private Grünflächen mit mindestens 10 m Breite NO/SW-Richtung zu gliedern; der Abstand zwisc
wie Stapel, rbundene		Grünzügen sollte 70 m nicht überschreiten. Diese züge sind ebenfalls als Magerwiese zu gestalten u
nn sie sich		pflegen und parkartig mit Bäumen und Sträuchen bepflanzen.
ochstämmige o m.		Pro 100 m ² 1 Baum, 20 % der Fläche als Sträuch (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1 und 2)
		Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
tellplatz-		Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der festges Grünflächen ist nicht zulässig. Die Zufahrt zum G stück wird auf eine Breite von max. 6 m festgeset
~		Alle nicht bebauten Flächen, die nicht für den Bet
darauf zu impft aus		ablauf benötigt werden, sind unversiegelt zu halte nach Möglichkeit zu begrünen, d.h. mit standortg Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Mwiese auszubilden.
n und sonstigen Lichen Umwelt-		Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächen-
zes oder deren igen behörd-		gestaltungsplan einzureichen. Die Pflanzmaßnahm spätestens in der auf die Fertigstellung der Bauma folgenden Pflanzsaison umzusetzen.

unter 2.2 für das Gewerbegebiet zulässige Wohnnutzung durch passive und/oder aktive Lärmschutzmaßnahmen vor rbelärm zu schützen, so daß die für Wohnnutzung in mischgebiet zulässigen Grenzwerte für Schallpegel ehalten werden.	14.2.2	Öffe
alle Bauteile sind ökologisch unbedenkliche und clebare Baustoffe zu verwenden, soweit solche hierfür nisch und wirtschaftlich vertretbar zur Verfügung en.	14.2.3	Stra
ind umweltfreundliche Heizanlagen anzustreben. Einbeziehen alternativer Energiequellen für die udeversorgung ist zu prüfen.		
nl für die Dachflächenentwässerung wie für evtl. endige Hangwasserdrainagen ist die Versickerungsmög- keit auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Einleitung en öffentlichen Abwasserkanal ist hierfür ausgeschlossen.	14.2.4	Stell
tzungen ngabe in Metern		
ostation		
PLANUNG		
dnung	14.2.5	Einf
ungen durch Planzeichen		
erhaltender Einzelbaum; machen technische Gründe en Erhalt der Bäume unmöglich, so ist der Baumbestand öglichst gleichwertig zu ersetzen		
edingt zu erhaltender Einzelbaum		
a pflanzender Einzelbaum in der Lage est (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1)	14.2.6	Fass
a pflanzender Einzelbaum, in der Lage eränderbar (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1)		
rivate Grünfläche		
ffentliche Grünfläche	14.2.7	Dacl
traßenbegleitgrün		
zungen durch Text	14.2.8	Fuß
s Grün		
Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind als Magerwiese zu gestalten und zu pflegen und parkartig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; pro 100 m ² Baum, 20 % der Fläche als Sträucher. (Artenauswahl iehe Pflanzliste 1 und 2)		
Die ausgewiesene Gesamt-Baufläche ist durch mindestens private Grünflächen mit mindestens 10 m Breite in NO/SW-Richtung zu gliedern; der Abstand zwischen den Grünzügen sollte 70 m nicht überschreiten. Diese Grünzüge sind ebenfalls als Magerwiese zu gestalten und zu oflegen und parkartig mit Bäumen und Sträuchern zu epflanzen.	14.3	Pfla
Pro 100 m ² 1 Baum, 20 % der Fläche als Sträucher Artenauswahl siehe Pflanzliste 1 und 2)		Pfla
Geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der festgesetzten		
Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist nicht zulässig. Die Zufahrt zum Grundtück wird auf eine Breite von max. 6 m festgesetzt.		
Alle nicht bebauten Flächen, die nicht für den Betriebsblauf benötigt werden, sind unversiegelt zu halten und sach Möglichkeit zu begrünen, d.h. mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Magerwiese auszubilden.		
Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächen- gestaltungsplan einzureichen. Die Pflanzmaßnahmen sind pätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme olgenden Pflanzsaison umzusetzen.		
	•	

n vor		
in egel		Die Flä Bäume überste 15 % d als 2 x
lerfür	14.2.3	Straßenbegle
		Die Flä und mi (Artena
smög- itung	14.2.4	Stellflächen
schlossen.		Sowoh unversi Baugru spreche gitterst Die Ste den du stellen. nach je Je Stell (Artens
	14.2.5	Einfriedunge
		sind bi Gitterz (Gehw m von
		Entlan durchg zum Fa Sämtlie (siehe
	14.2.6	Fassaden
		Die Fa ihrer K bereich Kletter (Arten
	14.2.7	Dachbegrün
		Flächd für tec extens
	14.2.8	Fuß- und Ra
		Die Fu gestalt Verwe gebund Verkeh werder schreit
	14.3	Pflanzenaus
		Pflanzliste 1
		- entlang Betula
		- entlang
		verlau Sorbus
		Tilia c
		entlan

14.2.2 Öffentliches Grün

	Die Fläche ist als Magerwiese auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 und 2 zu überstellen. Pro 100 m ² Grünfläche mindestens 1 Baum, 15 % der Fläche als Strauchpflanzung; Mahd nicht öfter als 2 x pro Jahr.	
14.2.3	Straßenbegleitgrün	
	Die Fläche ist als Magerwiese einzusäen und zu pflegen und mit den im Plan festgesetzten Bäumen zu bepflanzen (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1).	
14.2.4	Stellflächen	
	Sowohl öffentliche als auch private Stellplätze sind unversiegelt auszubilden, soweit nicht im Bereich der Baugrundstücke andere Rechtsvorschriften dagegen sprechen; Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit 3 - 4 cm breiter Rasenfuge. Die Stellplätze entlang der Erschließungsstraße sind mit den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen zu überstellen. Bei Stellflächen innerhalb der Baugrundstücke ist nach jedem 3. Stellplatz ein Baum zu pflanzen. Je Stellplatzeinheit Verwendung einer Baumart. (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1).	14.3.2 Pf
14.2.5	Einfriedungen	
	sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als Maschendraht oder Gitterzäune zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Gehwege, Radwege) ist die Einfriedung um mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.	
	Entlang der Staatsstraße sind die Gewerbegebietsgrundstücke durchgehend einzufrieden, mit einem Mindestabstand von 10,0 m zum Fahrbahnrand. Sämtliche Einfriedungen sind bereichsweise mit Sträuchern (siehe Pflanzliste 2) zu hinterpflanzen.	14.3.4 Pf
14.2.6	Fassaden	
	Die Fassaden der Gebäude sind, soweit sie sich aufgrund ihrer Konstruktion und Struktur eignen, zumindest bereichsweise zu begrünen. Gegebenenfalls sind Kletterhilfen anzubringen. (Artenauswahl siehe Pflanzliste 3).	14.3.5 Pf
14.2.7	Dachbegrünung	
	Flächdächer ab einer Größe von 50 m ² sind, soweit nicht für technische Aufbauten und Belichtung benötigt, extensiv zu begrünen.	
14.2.8	Fuß- und Radwege	
	Die Fuß- und Radwege sind mit heller Oberfläche zu gestalten; der Versiegelungsgrad ist zu minimieren (z.B. Verwendung von Betonpflaster mit Fuge, wassergebundene Decke). Bordsteine im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen sollten so niedrig wie möglich gehalten werden; sie dürfen eine Höhe von 10 cm nicht überschreiten.	
14.3	Pflanzenauswahl	B. HINWI
	Pflanzliste 1 - Einzelbäume	1. ———
	- entlang der Staatsstraße:	2
	Betula pendula - Birke	3.
	- entlang der Erschließungsstraße sowie westlich des NW / SO verlaufenden Fuß- und Radweges :	4. z.B. 501 5. 458
	Sorbus aria - Mehlbeere oder	6.
	Tilia cordata 'Greenspire' - Stadtlinde	
	entlang der Erschließungsstraße als Hochstamm	7.
		, •

	Crataegus 'Carrierei'	-	Apfeldorn
	Pyrus calleryana	-	Wildbirne
	'Chanticleer'		
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
	- im privaten und öffentlich	nen Grün:	
	Acer campestre		Feldahorn
	Carpinus betulus	_	Hainbuche
	Corylus colurna	-	Baumhasel
	Prunus padus	_	Traubenkirsche
	Quercus robur	_	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Ebersche
	Tilia cordata	-	Linde
14.3.2	Pflanzliste 2 - Sträucher:		
	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
	Corylus avellana	-	Hasel
	Crataegus monogyna	_	Weißdorn
	Euonymos europaeus	-	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare		Liguster
	Lonicera xylosteum		Heckenkirsche
	Prunus spinosa	_	Schlehe
	Salix caprea	-	Salweide
	Syringa vulgaris	_	Flieder
	Viburnum lantana	_	Schneeball
	Wildrosen		Connectour
14.3.4	Pflanzliste 3 - Kletter- und Ra	nkpflanzen	
	Clematis in Sorten	_	Waldrebe
	Hydrangea petiolaris	_	Kletterhortensie
	Lonicera caprifolium	_	Jelängerjelieber
	Parthenocissus quinquefo	olia -	Wilder Wein
	Polygonum aubertii	-	Knöterich
14.3.5	Pflanzgrößen		
·			
	Einzelbäume: Hochstar Stammur	mm, Stammbu mfang 16 - 20	
		ens 2 x verpfla iindestens 60 -	
	Die auf der Grundlage d Gehölze sind zu erhalten ausgefallene Pflanzen sin zu ersetzen.	und zu pflege	en. Beschädigte oder
	zu ersetzen.		
ם זו ד	NWEISE		
D. HI	MMETSE		
	vorhandene Grundstück	sgrenzen	
1. —			(unverhindlich)
1. —	vorhandene Grundstückvorgeschlagene Grundst		(unverbindlich)
1. —		ücksteilung	
1. —— 2. ——	vorgeschlagene Grundst vorhandene Bebauung (N	ücksteilung	
1. ————————————————————————————————————	vorhandene Bebauung (N 501 Flurnummer	ücksteilung achbargrund	
1. —— 2. ——	vorgeschlagene Grundst vorhandene Bebauung (N 501 Flurnummer vorhandener Geländever	ücksteilung achbargrund	stück)
1. ————————————————————————————————————	vorhandene Bebauung (N 501 Flurnummer vorhandener Geländever Immissionsschutz:	ücksteilung achbargrund lauf (Höhen	stück) linien mit Höhenangabe)
1. ————————————————————————————————————	vorgeschlagene Grundst vorhandene Bebauung (N 501 Flurnummer vorhandener Geländever	ücksteilung achbargrund lauf (Höhen nutzung im itungen der	stück) linien mit Höhenangabe) Gewerbegebiet kann es gesetzlichen Grenz-

Bauvorlage darzustellen. Aus der Planzeichnung können

zum Baumbestand keine Maße abgeleitet werden.

- an Stellplätzen:

	C. VERFAHRENSVERMERKE
	1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.62.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 04.63.53 ortsüblich bekanntgemacht.
	2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grün- ordnungsplanung mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 02.02.57 mit 62.03.57 im Rathaus öffentlich ausgelegt
	3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit integrierter Grün- ordnungsplanung am 28.03.35 als Satzung beschlossen.
	4. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung wurden dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 30.63.35 angezeigt.
	Gerolsbach , den 30.63.95
	5. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.6655 erklärt, daß es keine Verletzungen von Rechtsverschriften geltend macht.
	Pfaffenhofen , den 1.2. IIII 101 Dr. Thimet Dr. Thime
	6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 26.67.55 ortsüblich bekanntgemacht.
	7. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten
	Gerolsbach , den 28.07.55 Ring Ring 1. Bürgermeister
10	
	GEMEINDE : GEROLSBACH
	BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG: Vr. 27 "STRASSÄCKER I"
	GRUNORDHUNGSPLANUNG: " 3 T N A 3 3 A C N C N L N
	PLANUNGSSTAND: 28.03.1995
	PLANFERTIGER: Bebauungsplanung: BAURAUM Dipl.Ing. W. Fitz Kellerstraße 1, 81667 München Tel. 089/4470606 Grünordnungsplanung:
	Grünordnungsplanung: Landschaftsarchitektin

Dipl.Ing.R.Birnstiel-Plagge

Tel. 089 / 564140 Fax: 588641

Valpichlerstr.23, 80686 München