



I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung § 11 Abs.3 Nr.2, BauNVO
 - SO Sonstiges Sondergebiet Gärtnerei
 - SO Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
 - SO Sonstiges Sondergebiet Mehrzweckplatz
- 6 § 6 Abs.1 und Abs.2 Nr.1, 2 und 5 BauNVO
- M Mischgebiet

- 2. Bauweise, Baumform, Baugarten § 9 Abs.1 Nr.2, BauNVO § 22 und 23 BauNVO
 - Baugarten
- 3. Verkehrsmittel § 9 Abs.1 Nr.1, 11 und Abs.6 BauGB
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Eh- und Ausfahrt
 - Gehweg
 - Geschotterter Weg
 - Feldweg

- 4. Grünflächen § 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 - zu pflanzende Einzelbäume
 - Baum- und Laubbäume
 - Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regenwasserbewirtschaftung

- 5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz § 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.14 und Abs.6 BauGB
 - Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regenwasserbewirtschaftung
- 6. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege § 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Stöckern
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- 7. Sonstige Planflächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich Bauweise, Höhenpunkt und Wandhöhe
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdeckte Parkplätze, Carports, Garagen

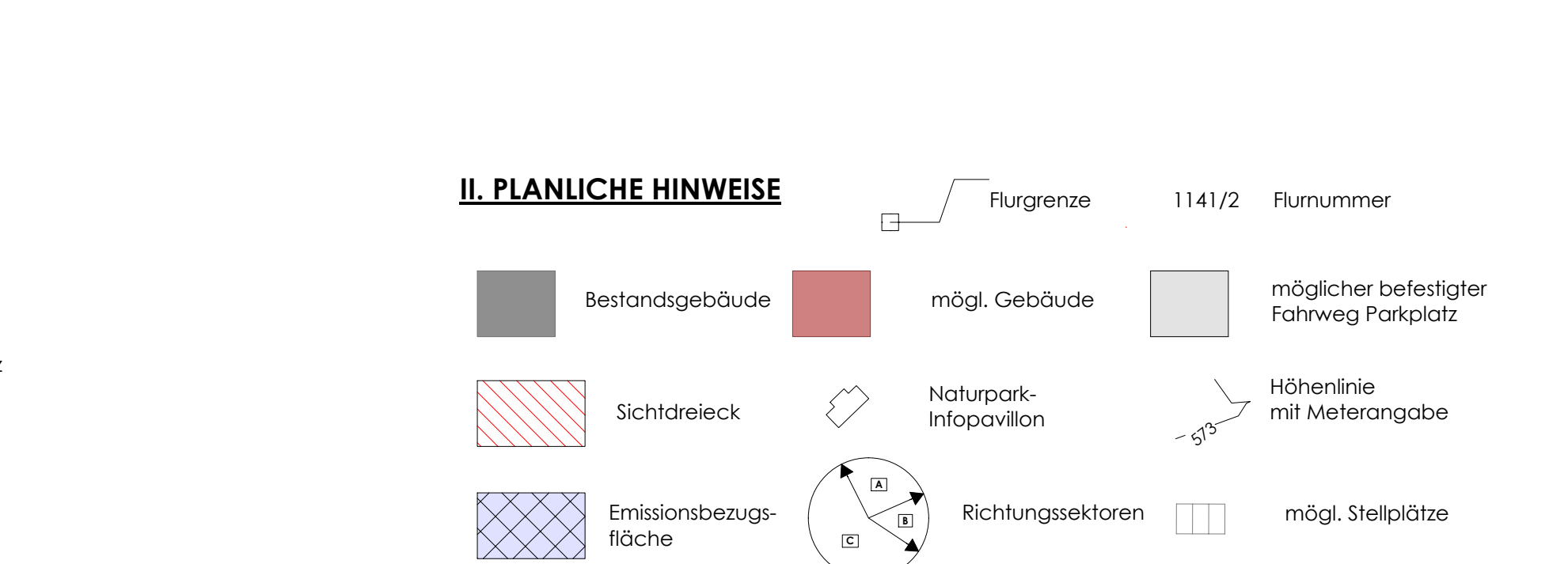
- Höhenpunkt SO Gärtnerei und SO großflächiger Einzelhandel = Höhenbezugsfläche für die zulässige Höhe baulicher Anlagen = Eingangsfläche Gebäude eine Abweichung von +/- 50 cm ist zulässig
- Höhenpunkt SO Gärtnerei und SO großflächiger Einzelhandel und SO Mehrzweckplatz = unverteiltete Höhe geplantes Gelände zu Verbindung der Sondergebiete ist eine Rampe mit einer Steigung von maximal 3% zu erstellen
- Höhenpunkt Mehrzweckplatz = Mittlere Höhenbezugsfläche Geländeoberkante

9. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade oder als Pyllone zulässig.
 Freistehende Werbeanlagen:
 - maximal zwei freistehende Werbefläche
 - bis zu einer Höhe von 8,20 m ab OK geplantem Gelände
 - bis zu einer Breite von 3 m
 Fahnenmasten:
 - maximal 6 freistehende Fahnenmasten
 - bis zu einer Höhe von 8,00 m ab OK geplantem Gelände
 - Fahnenröhre max. 1,2 x 4,20m
 Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Außenbeleuchtung mit grelen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen, die auf die öffentlichen Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen sind nicht zulässig.
10. Beleuchtung des Betriebsgeländes
 Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
 - In der Nacht (22h - 04h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Leuchtanzahl von maximal 6000 Licht überschreiten.
 - Hauswände, Mäuren, Säume und Stücher dürfen nicht angestrahlt werden.
 - Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.
 - Der UK-Anteil auf LED-warm weiß unter 3000 Kelvin zu beschränken.
 - Die Lichtstrahlhöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:
 - Lampen zur Beleuchtung der Flächen mit Kraftfahrzeugen befahrbar: Verkehrswege und Stellplätze: 7 m
 - Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 7 m
 - Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (ogenarmte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.
 - Von den vorstehenden Restriktionen sind Begründungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

B. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN SO „MEHRZWECKPLATZ“
1. Art der baulichen Nutzung
 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Mehrzweckplatz“
Zweckbestimmung:
 - öffentlicher Parkplatz
 - Veranstaltungsort für öffentliche Märkte, Feste, Veranstaltungen etc.
 - Standort für zeitlich befristete Veranstaltungen der örtlichen Gemeinschaft
 - Weitere Nutzungen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie dem Charakter des Sondergebietes als Fest- und Veranstaltungsort entsprechen und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen hervorrufen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 2.1 max. zulässige GRZ 0,8
 2.2 Wandhöhe Dauerhafte Gebäude max. 5,00 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände unter Berücksichtigung des Höhenpunktes + 540,00 d.NHN bis zum Schrägprofil der Außenhaut mit der Dachhaut an der Traufe bzw. Oberkante der Arkade bei Loggiaüberbauten.
3. Bauliche Anlagen
 Zulässig sind temporäre oder mobile Außenbauten wie:
 - Festzelt, Böhnen, Verkaufstische, Fahrgestelle
 - temporäre Stelen, Wasser- und Abwasserentlaste,
 - mobile sanitäre Einrichtungen
 - Schattensysteme
 - Beleuchtungs- und Lautsprecheranlagen etc.
 Zulässig sind dauerhafte Sanitärgebäude:
 - feste bauliche Anlagen dürfen ausschließlich der sanitärtechnischen Versorgung (Kloabfuhr, Wasserversorgung, Abwasser, Müllabfuhr) dienen und ggf. dem Betrieb des Festplatzes dienen (technische Versorgung).
 max. Grundfläche: 100 m²

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel
 maximale Verkaufsfläche: 1200 m²
 zulässig ist der Verkauf von Lebensmitteln, Getränken sowie Waren die überwiegend der Naturversorgung dienen.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Gärtnerei
 maximale Verkaufsfläche Gärtnerei: 2.000 m²
 mit einem Verkaufsraum von maximal 800 m²
 Im gesamten Sondergebiet sind Vergnügungsläden, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Wohnnutzung unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 2.1 max. zulässige GRZ: 0,8
 2.2 Wandhöhe Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schrägprofil der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Arkade, Sattel- und Pultdach max. 9,50 m Flachdach 10,50 m
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Bauweise festgesetzt.
 Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen.
 Stützmauern sind bis zur Grundklotzgrenze in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- 4. Grünflächen § 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 zu pflanzende Einzelbäume:
 Baum- und Laubbäume
 nach Anteile in den Text. Festsetzungen
 eine logenmäßige Verteilung um 5 m ist zulässig
 +/- 0,5 m abweichend.
- 5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz § 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.14 und Abs.6 BauGB
 Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regenwasserbewirtschaftung = Regenrückhaltebecken
- 6. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege § 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.6 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Stöckern
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- 7. Sonstige Planflächen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich Bauweise, Höhenpunkt und Wandhöhe
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdeckte Parkplätze, Carports, Garagen



II. PLANISCHE HINWEISE

- Bestandsgelände mögl. Gebäude möglicher befestigter Fußweg/Platz
- Sichtdreieck Naturpark, Infopavillon
- Emissionsbezugsfläche Flächen mit Meterabgabe
- Richtungssektoren mögl. Stellplätze

III. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

„SO „GÄRTNEREI“ UND „GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL“

1. Art der baulichen Nutzung
 1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel
 maximale Verkaufsfläche: 1200 m²
 zulässig ist der Verkauf von Lebensmitteln, Getränken sowie Waren die überwiegend der Naturversorgung dienen.
 1.2 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Gärtnerei
 maximale Verkaufsfläche Gärtnerei: 2.000 m²
 mit einem Verkaufsraum von maximal 800 m²
 Im gesamten Sondergebiet sind Vergnügungsläden, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Wohnnutzung unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
 2.1 max. zulässige GRZ: 0,8
 2.2 Wandhöhe Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der Höhenpunkte 540,00 m d.NHN bis zum Schrägprofil der Außenhaut mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Arkade, Sattel- und Pultdach max. 9,50 m Flachdach 10,50 m
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Bauweise festgesetzt.
 Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen.
 Stützmauern sind bis zur Grundklotzgrenze in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
4. Grünflächen
 § 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 zu pflanzende Einzelbäume:
 Baum- und Laubbäume
 nach Anteile in den Text. Festsetzungen
 eine logenmäßige Verteilung um 5 m ist zulässig
 +/- 0,5 m abweichend.
5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz § 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.14 und Abs.6 BauGB
 Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regenwasserbewirtschaftung = Regenrückhaltebecken

6. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege § 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.6 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Stöckern
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
7. Sonstige Planflächen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich Bauweise, Höhenpunkt und Wandhöhe
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdeckte Parkplätze, Carports, Garagen

IV. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

Die planlich festgesetzten Planmaßnahmen von Söllbäumen sind nur zur Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume zulässig. Der verfügbare Wurzelraum muss je Söllbaum mindestens 12 m² betragen. Festgesetzter Baumbestand, der z.B. aus Altersgründen oder Beschädigung verloren geht, muss innerhalb eines Jahres durch eine Neupflanzung in der festgesetzten Pflanzqualität ersetzt werden.
 Es sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - bei der Begrünung im SO „Großflächiger Einzelhandel“ und SO Mehrzweckplatz mindestens 3 verschiedene Baumarten der Liste A
 - bei der Begrünung des Festplatzes die Baumarten der Liste B zu verwenden.

Begrünung SO „Großflächiger Einzelhandel“ und SO Mehrzweckplatz“
 Liste A Söllbäume
 Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. (3 mal verpflanzt), StU 18-20 (Stammumfang 18-20)
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Carpinus betulus - Haselnuss
 Prunus padus - Traubeneiche
 Quercus robur - Eiche
 Sorbus arca - Mehlbeere
 Tilia cordata - Winterlinde
 Liste B heimische Söllbäume auf 50 % Böschungen:
 Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 125-150
 Corylus avellana - Haselnuss
 Galium aparine - Weibstern
 Erythronium europaeum - Pfingstlilie
 Lonicera xylosteum - Heckenrose
 Rosa canina - Heckenrose
 Salix caprea - Salweide (männlich und weiblich)
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Cornus max - Kornelkirsche
 Begrünung von Einfriedungen A, SO „Großflächiger Einzelhandel“
 Einfriedungen im Freiland der Verbrauchermärkte sind mit mehrjährigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
 Begrünung Freizeitanlagen
 Die Freizeitanlagen sind mit blütenreichen Saatgutmischungen (Kloabfuhr) mindestens 50% zu begrünen. Pflege durch maximal 3 Schnitte / Jahr.
 Die Anlage von Bodendeckerpflanzen ist unzulässig.

Begrünung Mischgebiet
 Pro 250 m² nicht überbaubar bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchshöhe 1 oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Nadelgehölze dürfen erstens nicht verwendet werden. In südlichen und nördlichen Rand des Baugebietes sind die Pflanzmaßnahmen gemäß planische Festsetzungen 5. auszuführen.
 Zu verwendende Gehölze in Baugrundlinien:
 A) Bäume:
 Malus domestica Wild-Apfel
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Prunus padus Traubeneiche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Haselnuss
 B) Obstbäume bzw. Nussbäume als Hochstamm
 C) Sträucher:
 Cornus sanguinea Hartweige
 Corylus avellana Hasel
 Cornus max Kornelkirsche
 Erythronium europaeum Pfingstlilie
 Lonicera xylosteum Heckenrose
 Ligustrum vulgare Weibstern
 Rosa canina Hund-Rose
 Salix caprea Sal-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für stochartige und bodendeckende Befestigung zuzugleichen.
 Unzulässige Pflanzungen
 Unzulässige heimische hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsförmern und auffälliger Laub- und Nadelwirkung wie Eddelnadeln oder Eddelähnen, Zypressen, Thuja usw., sowie alle Trauer- oder Hängelarten (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
 Wasserflächen
 Die Wasserflächen sind mit autochthonem Saatgut mit hohem Staudeanteil vorzuziehen.
 Bodenversiegelung
 Eine Bodenversiegelung mit Folien und/oder Schotter („Schottergarten“) ist unzulässig.

5. V. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT
 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem
1. Oberflächigen Abwasser
 Ein Wassereinführung darf eingeleitet,
 1.1 Oberflächigen Abwasser
 Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen und Dachflächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem Grundstück versickern oder über den neu zu errichtenden Kanal in den Vorflutkörper abgeleitet werden.
 Zur Rückhaltung ist eine Fläche (Regenrückhaltebecken) festzusetzen.
 2. Schmutzwasserentsorgung
 Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal abzuleiten und an die Kanalisation der Gemeinde anzuschließen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 2.1 max. zulässige GRZ: 0,4
 2.2 Wandhöhe
 Zulässige Betriebszeiten: 6:00 - 20:00 Uhr
 Zulässige Öffnungszeiten: 7:00-20:00 Uhr
 Anlieferungsgebiete sind jeweils am südlichen Gebäudeende unterzubringen. Außengelände für Kühlung oder Heizung (Spülgeräte, Wärmepumpen etc.) sind im Bereich der Standorte gemäß Anlage 2 Gewerbeplatz, Baufeld 2 aus dem Schallechnischen Bericht Nr. 5120892 vom 01.04.2026 zulässig.
 Im Zuge der Einzelbaugenehmigung muss die Einhaltung der zulässigen Emissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachgewiesen werden. (siehe dazu unter Hinweisen und im Schallgutachten die Auftragsvorschläge)
 Außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind keine Stellplätze, Wärmepumpen etc. zulässig.
 § 14 BauNVO und verfahrensmäßige Vorhaben gem. Art. 57 BayStVO zulässig.
 Im gesamten MI ist eine offene Bauweise festgesetzt
4. Abstandflächen
 Die Geltung der Abstandflächen gemäß Art. 6 der BayStVO wird angeordnet.
5. Geländeveränderungen
 Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen.
 Stützmauern sind bis zur Grundklotzgrenze in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
6. Stellplätze und Loggienflächen
 Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengitterplatten, Rasengittersteine, Schottersteinen, oder andere wasserdurchlässige Beläge).
7. Einfriedung
 Zulässig sind Holzbohle, Drahtbohle und Metallbohle ohne Sockel, Gesamthöhe max. 1,20 m.
 Um die Kletterverankerung zu gewährleisten, muss die Zaun 15 cm Abstand zum Boden einhalten. Lebende Zäune, weicheisende und geschichtene Zaun sind mit antiseptischen Laubgehölzen zugelassen. (siehe zu verwendende Gehölze).
8. Gebäudegestaltung
 8.1 Dachform und Dachneigung
 Satteldach: Dachneigung: 10° - 38°
 Pultdach: Dachneigung: 5° - 12°
 Allgemein:
 Bei Pultdächern muss die Dachneigung dem Hang folgen.
 8.2 Solare Strahlungsenergie
 Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.
9. Garagen und Nebenanlagen
 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Fläche für Garagen und Carports sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.
 max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände auf der Zufahrtsseite bis zum Schrägprofil der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bei Hochdach OK der Arkade.
 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Dachmitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) (2) Immissionswert) im Richtungsvektor L (EK) durch L (EK) + L (EK) zu ersetzen ist.

Sektor	Anfang	Ende
A	334°	66°
B	66°	124°
C	124°	334°

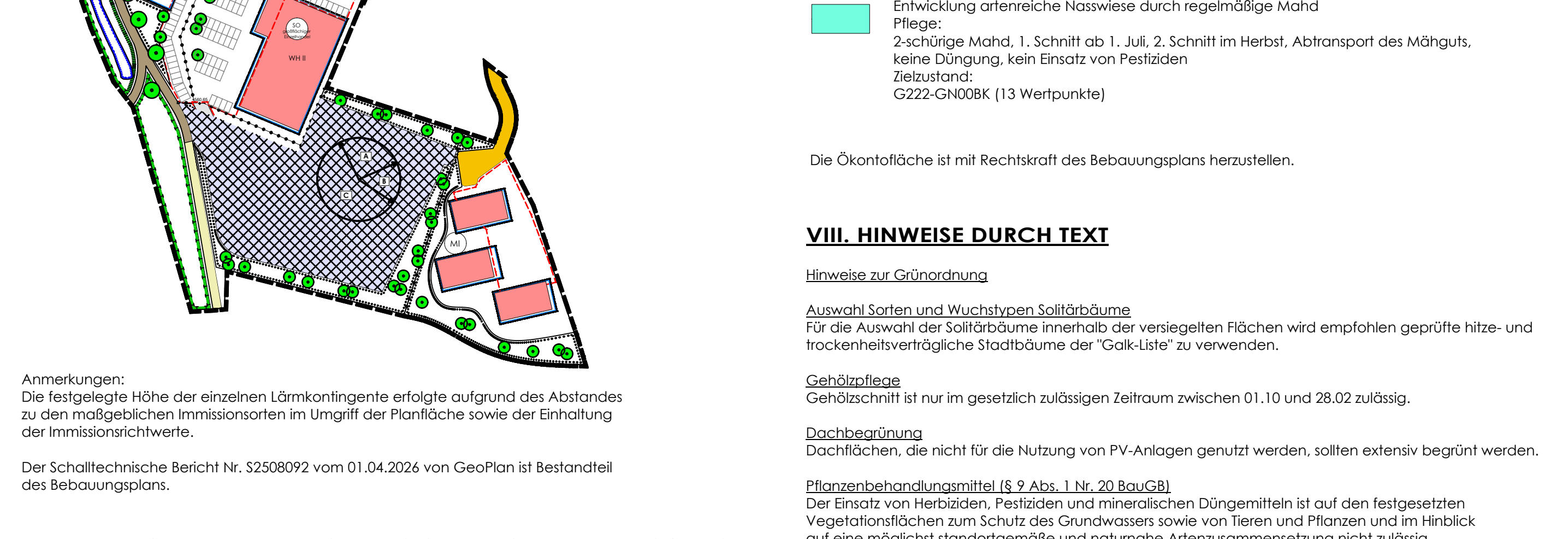
 Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionskontingent“ dargestellte Fläche.
 Dabei gilt:

Zulässige Zusatzkontingente L _z in dB	Immissionswert	Werttag	Ruhezeit/Sonn-/Feiertag	Nacht
SO Mehrzweckplatz	= 7,377	64	59	49

Zulässige Zusatzkontingente L _z in dB	Immissionswert	Werttag	Ruhezeit/Sonn-/Feiertag	Nacht
Sektor A	2	2	2	2
Sektor B	2	2	2	2
Sektor C	2	2	2	2

VI. PLANISCHE UND TEXTILICHE FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH

1. Ausgleich im Geltungsbereich
 Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine 3,377 m² große Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Ausgleichsbetrag beträgt 16,269 Wertpunkte.
 2. Ausgleich in der Okanzfläche FLN 150
 Es wird die 6,709 m² große Restfläche abgebaut. Der Ausgleichsbetrag beträgt 40,528 Wertpunkte.
 Die festgesetzte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der Immissionsrichtwerte.
 Der Schallechnische Bericht Nr. 5250892 vom 01.04.2026 von Geoplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.
 Die planlich festgesetzten Planmaßnahmen von Söllbäumen sind nur zur Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume zulässig. Der verfügbare Wurzelraum muss je Söllbaum mindestens 12 m² betragen. Festgesetzter Baumbestand, der z.B. aus Altersgründen oder Beschädigung verloren geht, muss innerhalb eines Jahres durch eine Neupflanzung in der festgesetzten Pflanzqualität ersetzt werden.
 Es sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - bei der Begrünung im SO „Großflächiger Einzelhandel“ und SO Mehrzweckplatz mindestens 3 verschiedene Baumarten der Liste A
 - bei der Begrünung des Festplatzes die Baumarten der Liste B zu verwenden.



1. SO großflächiger Einzelhandel / SO Gärtnerei
 Zulässige Öffnungszeiten: 7:00-20:00 Uhr
 Anlieferungsgebiete sind jeweils am südlichen Gebäudeende unterzubringen. Außengelände für Kühlung oder Heizung (Spülgeräte, Wärmepumpen etc.) sind im Bereich der Standorte gemäß Anlage 2 Gewerbeplatz, Baufeld 2 aus dem Schallechnischen Bericht Nr. 5120892 vom 01.04.2026 zulässig.
 Im Zuge der Einzelbaugenehmigung muss die Einhaltung der zulässigen Emissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachgewiesen werden. (siehe dazu unter Hinweisen und im Schallgutachten die Auftragsvorschläge)
 Außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind keine Stellplätze, Wärmepumpen etc. zulässig.
 § 14 BauNVO und verfahrensmäßige Vorhaben gem. Art. 57 BayStVO zulässig.
 Im gesamten MI ist eine offene Bauweise festgesetzt
4. Abstandflächen
 Die Geltung der Abstandflächen gemäß Art. 6 der BayStVO wird angeordnet.
5. Geländeveränderungen
 Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen.
 Stützmauern sind bis zur Grundklotzgrenze in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
6. Stellplätze und Loggienflächen
 Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengitterplatten, Rasengittersteine, Schottersteinen, oder andere wasserdurchlässige Beläge).
7. Einfriedung
 Zulässig sind Holzbohle, Drahtbohle und Metallbohle ohne Sockel, Gesamthöhe max. 1,20 m.
 Um die Kletterverankerung zu gewährleisten, muss die Zaun 15 cm Abstand zum Boden einhalten. Lebende Zäune, weicheisende und geschichtene Zaun sind mit antiseptischen Laubgehölzen zugelassen. (siehe zu verwendende Gehölze).
8. Gebäudegestaltung
 8.1 Dachform und Dachneigung
 Satteldach: Dachneigung: 10° - 38°
 Pultdach: Dachneigung: 5° - 12°
 Allgemein:
 Bei Pultdächern muss die Dachneigung dem Hang folgen.
 8.2 Solare Strahlungsenergie
 Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.
9. Garagen und Nebenanlagen
 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Fläche für Garagen und Carports sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.
 max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände auf der Zufahrtsseite bis zum Schrägprofil der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bei Hochdach OK der Arkade.
 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Dachmitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) (2) Immissionswert) im Richtungsvektor L (EK) durch L (EK) + L (EK) zu ersetzen ist.

Sektor	Anfang	Ende
A	334°	66°
B	66°	124°
C	124°	334°

 Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionskontingent“ dargestellte Fläche.
 Dabei gilt:

Zulässige Zusatzkontingente L _z in dB	Immissionswert	Werttag	Ruhezeit/Sonn-/Feiertag	Nacht
SO Mehrzweckplatz	= 7,377	64	59	49

Zulässige Zusatzkontingente L _z in dB	Immissionswert	Werttag	Ruhezeit/Sonn-/Feiertag	Nacht
Sektor A	2	2	2	2
Sektor B	2	2	2	2
Sektor C	2	2	2	2

2. SO Mehrzweckplatz
 Zulässige Öffnungszeiten: 7:00-20:00 Uhr
 Anlieferungsgebiete sind jeweils am südlichen Gebäudeende unterzubringen. Außengelände für Kühlung oder Heizung (Spülgeräte, Wärmepumpen etc.) sind im Bereich der Standorte gemäß Anlage 2 Gewerbeplatz, Baufeld 2 aus dem Schallechnischen Bericht Nr. 5120892 vom 01.04.2026 zulässig.
 Im Zuge der Einzelbaugenehmigung muss die Einhaltung der zulässigen Emissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachgewiesen werden. (siehe dazu unter Hinweisen und im Schallgutachten die Auftragsvorschläge)
 Außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind keine Stellplätze, Wärmepumpen etc. zulässig.
 § 14 BauNVO und verfahrensmäßige Vorhaben gem. Art. 57 BayStVO zulässig.
 Im gesamten MI ist eine offene Bauweise festgesetzt
4. Abstandflächen
 Die Geltung der Abstandflächen gemäß Art. 6 der BayStVO wird angeordnet.
5. Geländeveränderungen
 Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen.
 Stützmauern sind bis zur Grundklotzgrenze in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
6. Stellplätze und Loggienflächen
 Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengitterplatten, Rasengittersteine, Schottersteinen, oder andere wasserdurchlässige Beläge).
7. Einfriedung
 Zulässig sind Holzbohle, Drahtbohle und Metallbohle ohne Sockel, Gesamthöhe max. 1,20 m.
 Um die Kletterverankerung zu gewährleisten, muss die Zaun 15 cm Abstand zum Boden einhalten. Lebende Zäune, weicheisende und geschichtene Zaun sind mit antiseptischen Laubgehölzen zugelassen. (siehe zu verwendende Gehölze).
8. Gebäudegestaltung
 8.1 Dachform und Dachneigung
 Satteldach: Dachneigung: 10° - 38°
 Pultdach: Dachneigung: 5° - 12°
 Allgemein:
 Bei Pultdächern muss die Dachneigung dem Hang folgen.
 8.2 Solare Strahlungsenergie
 Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.
9. Garagen und Nebenanlagen
 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Fläche für Garagen und Carports sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.
 max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände auf der Zufahrtsseite bis zum Schrägprofil der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bei Hochdach OK der Arkade.
 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Dachmitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) (2) Immissionswert) im Richtungsvektor L (EK) durch L (EK) + L (EK) zu ersetzen ist.

Sektor	Anfang	Ende
A	334°	66°
B	66°	124°
C	124°	334°

 Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionskontingent“ dargestellte Fläche.
 Dabei gilt:

Zulässige Zusatzkontingente L _z in dB	Immissionswert	Werttag	Ruhezeit/Sonn-/Feiertag	Nacht
SO Mehrzweckplatz	= 7,377	64	59	49

Zulässige Zusatzkontingente L _z in dB	Immissionswert	Werttag	Ruhezeit/Sonn-/Feiertag	Nacht
Sektor A	2	2	2	2
Sektor B	2	2	2	2
Sektor C	2	2	2	2

1. SO großflächiger Einzelhandel / SO Gärtnerei
 Zulässige Öffnungszeiten: 7:00-20:00 Uhr
 Anlieferungsgebiete sind jeweils am südlichen Gebäudeende unterzubringen. Außengelände für Kühlung oder Heizung (Spülgeräte, Wärmepumpen etc.) sind im Bereich der Standorte gemäß Anlage 2 Gewerbeplatz, Baufeld 2 aus dem Schallechnischen Bericht Nr. 5120892 vom 01.04.2026 zulässig.
 Im Zuge der Einzelbaugenehmigung muss die Einhaltung der zulässigen Emissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachgewiesen werden. (siehe dazu unter Hinweisen und im Schallgutachten die Auftragsvorschläge)
 Außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind keine Stellplätze, Wärmepumpen etc. zulässig.
 § 14 BauNVO und verfahrensmäßige Vorhaben gem. Art. 57 BayStVO zulässig.
 Im gesamten MI ist eine offene Bauweise festgesetzt
4. Abstandflächen
 Die Geltung der Abstandflächen gemäß Art. 6 der BayStVO wird angeordnet.
5. Geländeveränderungen
 Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen.
 Stützmauern sind bis zur Grundklotzgrenze in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
6. Stellplätze und Loggienflächen
 Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengitterplatten, Rasengittersteine, Schottersteinen, oder andere wasserdurchlässige Beläge).
7. Einfriedung
 Zulässig sind Holzbohle, Drahtbohle und Metallbohle ohne Sockel, Gesamthöhe max. 1,20 m.
 Um die Kletterverankerung zu gewährleisten, muss die Zaun 15 cm Abstand zum Boden einhalten. Lebende Zäune, weicheisende und geschichtene Zaun sind mit antiseptischen Laubgehölzen zugelassen. (siehe zu verwendende Gehölze).
8. Gebäudegestaltung
 8.1 Dachform und Dachneigung
 Satteldach: Dachneigung: 10° - 38°
 Pultdach: Dachneigung: 5° - 12°
 Allgemein:
 Bei Pultdächern muss die Dachneigung dem Hang folgen.
 8.2 Solare Strahlungsenergie
 Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.
9. Garagen und Nebenanlagen
 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Fläche für Garagen und Carports sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.
 max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände auf der Zufahrtsseite bis zum Schrägprofil der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bei Hochdach OK der Arkade.
 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Dachmitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) (2) Immissionswert) im Richtungsvektor L (EK) durch L (EK) + L (EK) zu ersetzen ist.

Sektor	Anfang	Ende
A	334°	66°
B	66°	124°
C	124°	334°

 Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionskontingent“ dargestellte Fläche.
 Dabei gilt:

Zulässige Zusatzkontingente L _z in dB	Immissionswert	Werttag	Ruhezeit/Sonn-/Feiertag	Nacht
SO Mehrzweckplatz	= 7,377	64	59	49

Zulässige Zusatzkontingente L _z in dB	Immissionswert	Werttag
--	----------------	---------