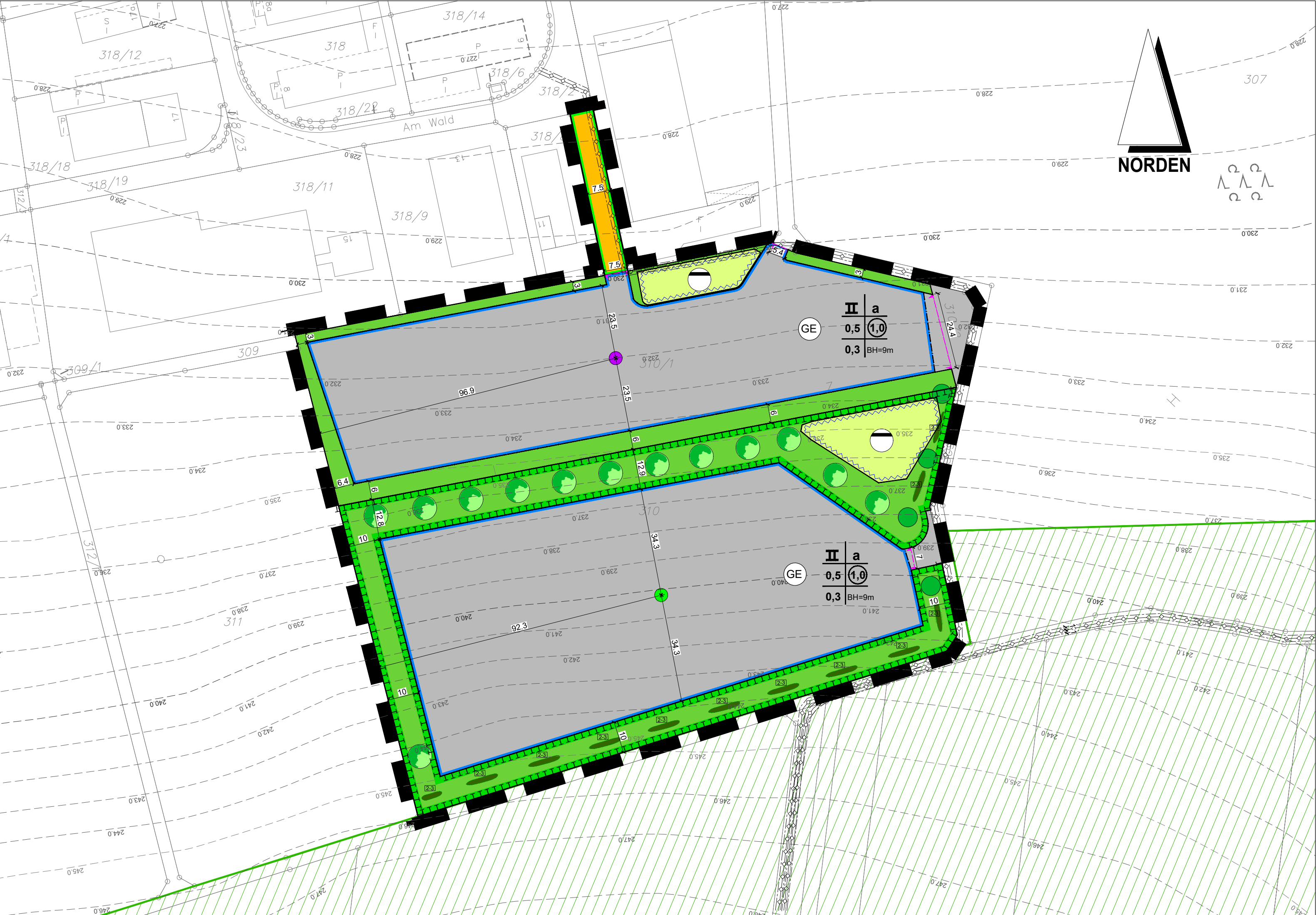


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fa. Intraprofil, Fröhstockheim

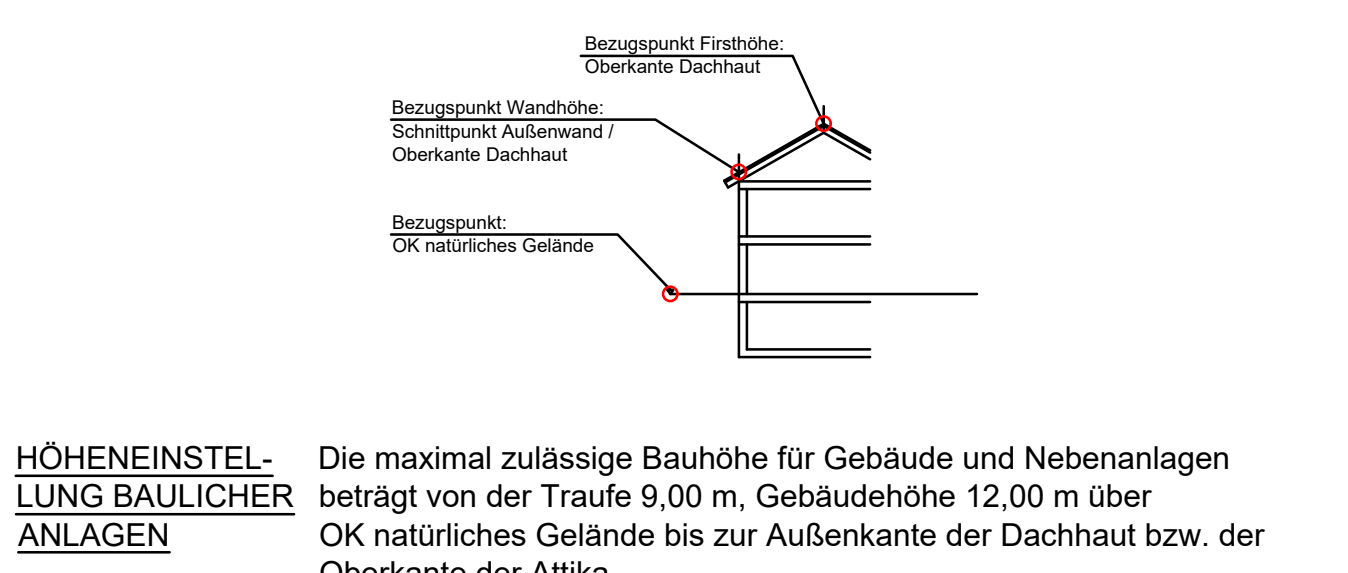


A. Festsetzungen durch Planzeichen
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- private Grünfläche (Randeingrünung) mit Maßangaben
- private Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise ist die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m errichtet werden.
- zulässige Geschossanzahl, jedoch: Traufe max. 9,00 m, Gebäudehöhe max. 12,00 m
- Grünflächenzahl (GOZ), z. B. 0,3
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,5
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,0
- Maximal zulässige Bauhöhe über OK natürliches Gelände
- Baugrenze (Baufenster)
- Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken
- Einfahrtsbereich

FASSADEN- GESTALTUNG
Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.
Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.
Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

BEZUGSPUNKT
Die mittig festgesetzten Bezugspunkte in den Gewerbegebietsflächen geben die Bezugshöhe zur Höheneinstellung der Gebäude an diesem Punkt vor.
Bezugspunkt für die Bauhöhe im Gewerbegebiet ist der topographische Punkt in der Mitte der nördlichen Gewerbegebietsfläche mit einer Höhe von 232,00 m ü. NN.
Bezugspunkt für die Bauhöhe im Gewerbegebiet ist der topographische Punkt in der Mitte der südlichen Gewerbegebietsfläche mit einer Höhe von 240,20 m ü. NN.



HÖHENEIN- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen beträgt von der Traufe 9,00 m, Gebäudehöhe 12,00 m über OK natürliches Gelände bis zur Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

GELANDEVER- ÄNDERUNGEN
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke / des Grundstücks ist grundsätzlich zu erhalten.
Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal Oberkante Straße zulässig.
Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist niveaugleich zu gestalten.

AUFSCÜTTUNGEN, ABTRAGUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKORPERS
Die Terrassierung des Geländes, Aufschüttungen und Abtragungen sind nur zur Einstellung des Gebäudes und Lagerflächen bis max. 4,50 m zulässig.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN
Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Grundstück erforderlich sind, dürfen auf dem Grundstück angelegt werden.
Blechgaragen und provisorische Gebäude
Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
Böschungen steiler als 1 : 1,5
Sockel als Einfriedung
Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Partikelfläche sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen
Kies- und Steingärten mit einem Befanzungsanteil (Pflanzendecke) < 70%
unbeschichtete Metalldeckendeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei

EINFRIEDUNGEN
Zulässig sind:
• ohne Einzäunung
• Holzzaune
• Metallzaune (ausgenommen Stacheldraht)
• Maschendrahtzaune als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen ausschließlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem Heckpflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zunanlage

BEGRÜNUNG
Die Höhe beträgt max. 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, max. 2,00 m zu den übrigen Grenzen.
Einfriedungen entlang von öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.
Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

BEGRÜNDUNG
Die Verfärbung von max. 6 LKW's je Tag und je Lagerfläche darf nur zwischen 6 - 18 Uhr mit Elektrobestäplern erfolgen.

BEGRÜNDUNG
Die Verfärbung von max. 6 LKW's je Tag und je Lagerfläche darf nur zwischen 6 - 18 Uhr mit Elektrobestäplern erfolgen.

BAUMFALL- BEREICH
Gebäude, die zum längerfristigen Aufenthalt (Schlafen) dienen, dürfen nicht im Baumfällbereich (20 m Entfernun zur südlichen Waldgrenze = Flurstücksgrenze) errichtet werden (Analog Bauerbotszone).

BAUMFALL- BEREICH
Gebäude, die zum längerfristigen Aufenthalt (Schlafen) dienen, dürfen nicht im Baumfällbereich (20 m Entfernun zur südlichen Waldgrenze = Flurstücksgrenze) errichtet werden (Analog Bauerbotszone).

BAUMFALL- BEREICH
Gebäude, die zum längerfristigen Aufenthalt (Schlafen) dienen, dürfen nicht im Baumfällbereich (20 m Entfernun zur südlichen Waldgrenze = Flurstücksgrenze) errichtet werden (Analog Bauerbotszone).

BAUMFALL- BEREICH
Gebäude, die zum längerfristigen Aufenthalt (Schlafen) dienen, dürfen nicht im Baumfällbereich (20 m Entfernun zur südlichen Waldgrenze = Flurstücksgrenze) errichtet werden (Analog Bauerbotszone).

BAUMFALL- BEREICH
Gebäude, die zum längerfristigen Aufenthalt (Schlafen) dienen, dürfen nicht im Baumfällbereich (20 m Entfernun zur südlichen Waldgrenze = Flurstücksgrenze) errichtet werden (Analog Bauerbotszone).

CEFBESCHREIBUNG
Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.
Die Randbegrünung eignet sich zur Anlage von Steinhäufen oder Trockenmauern. Weiterhin kann eine Unter- und Vorpflanzung der Hecke mit heimischen Blütenstauden und heimischen Bodendeckern erfolgen oder eine Blumenwiese zwischen Rasen und Hecke angelegt werden.
Innereils des Geltungsbereiches wird anregert, anfallendes Dachflächenwasser in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Die Größe des Behälters nach dem Arbeitsblatt DWA A117 zu bemessen. Das Arbeitsblatt DWA A 102 ist zu beachten.
Für stärkere Regenfälle muss ein Notüberlauf in das Regenrückhaltebecken vorgesehen werden.
Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
Falls eine Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.
Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserundurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfügltes Pflaster).
Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEKTOREN
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Aufständerung dgl. zulässig.
First und Traufe sind freizuhalten.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind bis 9,0 m zulässig, dürfen die Gesamthöhe der Gebäude jedoch nicht übertreten.
Die Anlagen sind so zu installieren, dass Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße KT 13 ausgeschlossen werden können.

KOMPENSATIONS- MAßNAHMEN UND GRÜNORDNUNG
Weitere Festsetzungen sind dem Ausgleichsflächenplan und Grünordnung zu entnehmen, die als Anlage 3 Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Fa. Intraprofil, Fröhstockheim, sind.
Die Grünordnung im Teil C. ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Intraprofil, Fröhstockheim.

C. Grünordnerische Festsetzungen
Weitere Festsetzungen sind dem Ausgleichsflächenplan und Grünordnung zu entnehmen, die als Anlage 3 Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Fa. Intraprofil, Fröhstockheim, sind.
Die Grünordnung im Teil C. ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Intraprofil, Fröhstockheim.

D. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:
M01: Gehölzfüllungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
M02: Ab Mitte März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopp zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
M03: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Zu den zu erhaltenden Gehölzen muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Algrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerding frühestens ab 15. Juli gemäht werden. Das Mahdgut ist abzurastportieren.
M04: Wird eine Eingrünung gepflanzt, muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchtrtragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Sträucherarten eignen sich hier beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Hohlener (Sambucus nigra), Eingrifflicher (Crataegus monogyna) und Zweigrifflicher Weißdorn (C. laevigata). Hohe Bäume sind als Eingrünung auf der Südseite (südliche Randeingrünung) zu vermeiden, da sonst die Meidestanz für die Bodenbrüter noch weiter erhöht wird.
M05: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermause zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum trägt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10m2 2-5cd/m2.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Holzstrukturen, insbesondere des Waldrandes im Osten, ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten; Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Eine Teilschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmeisse Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

Zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG:
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insb. unmittelbar vor Baubeginn und aus Gründen des allg. Artenschutzes nach § 39 Abs. 1 BNatSchG, ist darauf zu achten, dass die für die Erschließung benötigten Flächen und die neuen Bauflächen nicht brach - ohne Bearbeitung - über lange Zeit liegen bleiben. Solche Dauerbrachen wirken wie Magnete auf die Tierwelt und es besteht die Gefahr, dass durch eine plötzliche Aufnahme der Bautätigkeit, Tiere, wie brütende Vögel und Zaunrüben etc., durch Baummaschinen umkommen. Wenn im Frühjahr (ab Mitte April) mit der Erschließung begonnen werden soll, ist dafür Sorge zu tragen, dass die für die Bewässerung vorgesehenen Flächen bis spätestens Ende März umgebrochen werden. Dann müssen die Flächen im Frühjahr wöchentlich mit einem Grubber oder einem anderen Ackergerät bis zum Baubeginn bearbeitet werden, damit sich keine Brutvögel oder andere Tiere auf diesen Flächen wohl fühlen können.

Werden die Bauflächen nicht sofort erschlossen oder bebaut, können diese das ganze Jahr über brach liegen bleiben oder bis zum Baubeginn ackerbaulich genutzt werden. Dann kann für diese Flächen in den folgenden Jahren analog, wie vorher beschrieben, verfahren werden.

Kann diese Vorgehensweise nicht umgesetzt bzw. eingehalten werden und soll während der Brutzzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind während der Brutzzeit von Mitte März bis Mitte Juli die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind jeweils der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

CEFBESCHREIBUNG
Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.
Die Randbegrünung eignet sich zur Anlage von Steinhäufen oder Trockenmauern. Weiterhin kann eine Unter- und Vorpflanzung der Hecke mit heimischen Blütenstauden und heimischen Bodendeckern erfolgen oder eine Blumenwiese zwischen Rasen und Hecke angelegt werden.
Innereils des Geltungsbereiches wird anregert, anfallendes Dachflächenwasser in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Die Größe des Behälters nach dem Arbeitsblatt DWA A117 zu bemessen. Das Arbeitsblatt DWA A 102 ist zu beachten.
Für stärkere Regenfälle muss ein Notüberlauf in das Regenrückhaltebecken vorgesehen werden.
Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
Falls eine Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.
Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserundurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfügltes Pflaster).
Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEKTOREN
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Aufständerung dgl. zulässig.
First und Traufe sind freizuhalten.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind bis 9,0 m zulässig, dürfen die Gesamthöhe der Gebäude jedoch nicht übertreten.
Die Anlagen sind so zu installieren, dass Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße KT 13 ausgeschlossen werden können.

KOMPENSATIONS- MAßNAHMEN UND GRÜNORDNUNG
Weitere Festsetzungen sind dem Ausgleichsflächenplan und Grünordnung zu entnehmen, die als Anlage 3 Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Fa. Intraprofil, Fröhstockheim, sind.
Die Grünordnung im Teil C. ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Intraprofil, Fröhstockheim.

C. Grünordnerische Festsetzungen
Weitere Festsetzungen sind dem Ausgleichsflächenplan und Grünordnung zu entnehmen, die als Anlage 3 Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Fa. Intraprofil, Fröhstockheim, sind.
Die Grünordnung im Teil C. ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Intraprofil, Fröhstockheim.

D. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:
M01: Gehölzfüllungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
M02: Ab Mitte März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopp zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
M03: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Zu den zu erhaltenden Gehölzen muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Algrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerding frühestens ab 15. Juli gemäht werden. Das Mahdgut ist abzurastportieren.
M04: Wird eine Eingrünung gepflanzt, muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchtrtragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Sträucherarten eignen sich hier beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Hohlener (Sambucus nigra), Eingrifflicher (Crataegus monogyna) und Zweigrifflicher Weißdorn (C. laevigata). Hohe Bäume sind als Eingrünung auf der Südseite (südliche Randeingrünung) zu vermeiden, da sonst die Meidestanz für die Bodenbrüter noch weiter erhöht wird.
M05: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermause zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum trägt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10m2 2-5cd/m2.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Holzstrukturen, insbesondere des Waldrandes im Osten, ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten; Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Eine Teilschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmeisse Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

Zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG:
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insb. unmittelbar vor Baubeginn und aus Gründen des allg. Artenschutzes nach § 39 Abs. 1 BNatSchG, ist darauf zu achten, dass die für die Erschließung benötigten Flächen und die neuen Bauflächen nicht brach - ohne Bearbeitung - über lange Zeit liegen bleiben. Solche Dauerbrachen wirken wie Magnete auf die Tierwelt und es besteht die Gefahr, dass durch eine plötzliche Aufnahme der Bautätigkeit, Tiere, wie brütende Vögel und Zaunrüben etc., durch Baummaschinen umkommen. Wenn im Frühjahr (ab Mitte April) mit der Erschließung begonnen werden soll, ist dafür Sorge zu tragen, dass die für die Bewässerung vorgesehenen Flächen bis spätestens Ende März umgebrochen werden. Dann müssen die Flächen im Frühjahr wöchentlich mit einem Grubber oder einem anderen Ackergerät bis zum Baubeginn bearbeitet werden, damit sich keine Brutvögel oder andere Tiere auf diesen Flächen wohl fühlen können.
Werden die Bauflächen nicht sofort erschlossen oder bebaut, können diese das ganze Jahr über brach liegen bleiben oder bis zum Baubeginn ackerbaulich genutzt werden. Dann kann für diese Flächen in den folgenden Jahren analog, wie vorher beschrieben, verfahren werden.
Kann diese Vorgehensweise nicht umgesetzt bzw. eingehalten werden und soll während der Brutzzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind während der Brutzzeit von Mitte März bis Mitte Juli die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind jeweils der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

CEFBESCHREIBUNG
Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.
Die Randbegrünung eignet sich zur Anlage von Steinhäufen oder Trockenmauern. Weiterhin kann eine Unter- und Vorpflanzung der Hecke mit heimischen Blütenstauden und heimischen Bodendeckern erfolgen oder eine Blumenwiese zwischen Rasen und Hecke angelegt werden.
Innereils des Geltungsbereiches wird anregert, anfallendes Dachflächenwasser in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Die Größe des Behälters nach dem Arbeitsblatt DWA A117 zu bemessen. Das Arbeitsblatt DWA A 102 ist zu beachten.
Für stärkere Regenfälle muss ein Notüberlauf in das Regenrückhaltebecken vorgesehen werden.
Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
Falls eine Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.
Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserundurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfügltes Pflaster).
Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEKTOREN
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Aufständerung dgl. zulässig.
First und Traufe sind freizuhalten.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind bis 9,0 m zulässig, dürfen die Gesamthöhe der Gebäude jedoch nicht übertreten.
Die Anlagen sind so zu installieren, dass Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße KT 13 ausgeschlossen werden können.

KOMPENSATIONS- MAßNAHMEN UND GRÜNORDNUNG
Weitere Festsetzungen sind dem Ausgleichsflächenplan und Grünordnung zu entnehmen, die als Anlage 3 Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Fa. Intraprofil, Fröhstockheim, sind.
Die Grünordnung im Teil C. ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Intraprofil, Fröhstockheim.

C. Grünordnerische Festsetzungen
Weitere Festsetzungen sind dem Ausgleichsflächenplan und Grünordnung zu entnehmen, die als Anlage 3 Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Fa. Intraprofil, Fröhstockheim, sind.
Die Grünordnung im Teil C. ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Intraprofil, Fröhstockheim.

D. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:
M01: Gehölzfüllungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
M02: Ab Mitte März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopp zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
M03: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Zu den zu erhaltenden Gehölzen muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Algrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerding frühestens ab 15. Juli gemäht werden. Das Mahdgut ist abzurastportieren.
M04: Wird eine Eingrünung gepflanzt, muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchtrtragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Sträucherarten eignen sich hier beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Hohlener (Sambucus nigra), Eingrifflicher (Crataegus monogyna) und Zweigrifflicher Weißdorn (C. laevigata). Hohe Bäume sind als Eingrünung auf der Südseite (südliche Randeingrünung) zu vermeiden, da sonst die Meidestanz für die Bodenbrüter noch weiter erhöht wird.
M05: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermause zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum trägt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10m2 2-5cd/m2.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Holzstrukturen, insbesondere des Waldrandes im Osten, ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten; Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Eine Teilschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmeisse Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

Zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG:
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insb. unmittelbar vor Baubeginn und aus Gründen des allg. Artenschutzes nach § 39 Abs. 1 BNatSchG, ist darauf zu achten, dass die für die Erschließung benötigten Flächen und die neuen Bauflächen nicht brach - ohne Bearbeitung - über lange Zeit liegen bleiben. Solche Dauerbrachen wirken wie Magnete auf die Tierwelt und es besteht die Gefahr, dass durch eine plötzliche Aufnahme der Bautätigkeit, Tiere, wie brütende Vögel und Zaunrüben etc., durch Baummaschinen umkommen. Wenn im Frühjahr (ab Mitte April) mit der Erschließung begonnen werden soll, ist dafür Sorge zu tragen, dass die für die Bewässerung vorgesehenen Flächen bis spätestens Ende März umgebrochen werden. Dann müssen die Flächen im Frühjahr wöchentlich mit einem Grubber oder einem anderen Ackergerät bis zum Baubeginn bearbeitet werden, damit sich keine Brutvögel oder andere Tiere auf diesen Flächen wohl fühlen können.
Werden die Bauflächen nicht sofort erschlossen oder bebaut, können diese das ganze Jahr über brach liegen bleiben oder bis zum Baubeginn ackerbaulich genutzt werden. Dann kann für diese Flächen in den folgenden Jahren analog, wie vorher beschrieben, verfahren werden.
Kann diese Vorgehensweise nicht umgesetzt bzw. eingehalten werden und soll während der Brutzzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind während der Brutzzeit von Mitte März bis Mitte Juli die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind jeweils der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

CEFBESCHREIBUNG
Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.
Die Randbegrünung eignet sich zur Anlage von Steinhäufen oder Trockenmauern. Weiterhin kann eine Unter- und Vorpflanzung der Hecke mit heimischen Blütenstauden und heimischen Bodendeckern erfolgen oder eine Blumenwiese zwischen Rasen und Hecke angelegt werden.
Innereils des Geltungsbereiches wird anregert, anfallendes Dachflächenwasser in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Die Größe des Behälters nach dem Arbeitsblatt DWA A117 zu bemessen. Das Arbeitsblatt DWA A 102 ist zu beachten.
Für stärkere Regenfälle muss ein Notüberlauf in das Regenrückhaltebecken vorgesehen werden.
Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
Falls eine Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.
Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserundurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfügltes Pflaster).
Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEKTOREN
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Aufständerung dgl. zulässig.
First und Traufe sind freizuhalten.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind bis 9,0 m zulässig, dürfen die Gesamthöhe der Gebäude jedoch nicht übertreten.
Die Anlagen sind so zu installieren, dass Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße KT 13 ausgeschlossen werden können.

KOMPENSATIONS- MAßNAHMEN UND GRÜNORDNUNG
Weitere Festsetzungen sind dem Ausgleichsflächenplan und Grünordnung zu entnehmen, die als Anlage 3 Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Fa. Intraprofil, Fröhstockheim, sind.
Die Grünordnung im Teil C. ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Intraprofil, Fröhstockheim.

C. Grünordnerische Festsetzungen
Weitere Festsetzungen sind dem Ausgleichsflächenplan und Grünordnung zu entnehmen, die als Anlage 3 Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Fa. Intraprofil, Fröhstockheim, sind.
Die Grünordnung im Teil C. ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Intraprofil, Fröhstockheim.

D. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:
M01: Gehölzfüllungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
M02: Ab Mitte März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopp zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
M03: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Zu den zu erhaltenden Gehölzen muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Algrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerding frühestens ab 15. Juli gemäht werden. Das Mahdgut ist abzurastportieren.
M04: Wird eine Eingrünung gepflanzt, muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchtrtragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Sträucherarten eignen sich hier beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Hohlener (Sambucus nigra), Eingrifflicher (Crataegus monogyna) und Zweigrifflicher Weißdorn (C. laevigata). Hohe Bäume sind als Eingrünung auf der Südseite (südliche Randeingrünung) zu vermeiden, da sonst die Meidestanz für die Bodenbrüter noch weiter erhöht wird.
M05: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermause zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum trägt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10m2 2-5cd/m2.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Holzstrukturen, insbesondere des Waldrandes im Osten, ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten; Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Eine Teilschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmeisse Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

Zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG:
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insb. unmittelbar vor Baubeginn und aus Gründen des allg. Artenschutzes nach § 39 Abs. 1 BNatSchG, ist darauf zu achten, dass die für die Erschließung benötigten Flächen und die neuen Bauflächen nicht brach - ohne Bearbeitung - über lange Zeit liegen bleiben. Solche Dauerbrachen wirken wie Magnete auf die Tierwelt und es besteht die Gefahr, dass durch eine plötzliche Aufnahme der Bautätigkeit, Tiere, wie brütende Vögel und Zaunrüben etc., durch Baummaschinen umkommen. Wenn im Frühjahr (ab Mitte April) mit der Erschließung begonnen werden soll, ist dafür Sorge zu tragen, dass die für die Bewässerung vorgesehenen Flächen bis spätestens Ende März umgebrochen werden. Dann müssen die Flächen im Frühjahr wöchentlich mit einem Grubber oder einem anderen Ackergerät bis zum Baubeginn bearbeitet werden, damit sich keine Brutvögel oder andere Tiere auf diesen Flächen wohl fühlen können.
Werden die Bauflächen nicht sofort erschlossen oder bebaut, können diese das ganze Jahr über brach liegen bleiben oder bis zum Baubeginn ackerbaulich genutzt werden. Dann kann für diese Flächen in den folgenden Jahren analog, wie vorher beschrieben, verfahren werden.
Kann diese Vorgehensweise nicht umgesetzt bzw. eingehalten werden und soll während der Brutzzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind während der Brutzzeit von Mitte März bis Mitte Juli die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind jeweils der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

CEFBESCHREIBUNG
Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.
Die Randbegrünung eignet sich zur Anlage von Steinhäufen oder Trockenmauern. Weiterhin kann eine Unter- und Vorpflanzung der Hecke mit heimischen Blütenstauden und heimischen Bodendeckern erfolgen oder eine Blumenwiese zwischen Rasen und Hecke angelegt werden.
Innereils des Geltungsbereiches wird anregert, anfallendes Dachflächenwasser in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Die Größe des Behälters nach dem Arbeitsblatt DWA A117 zu bemessen. Das Arbeitsblatt DWA A 102 ist zu beachten.
Für stärkere Regenfälle muss ein Notüberlauf in das Regenrückhaltebecken vorgesehen werden.
Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
Falls eine Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.
Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserundurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfügltes Pflaster).
Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEKTOREN
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Aufständerung dgl. zulässig.
First und Traufe sind freizuhalten.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind bis 9,0 m zulässig, dürfen die Gesamthöhe der Gebäude jedoch nicht übertreten.
Die Anlagen sind so zu installieren, dass Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer