

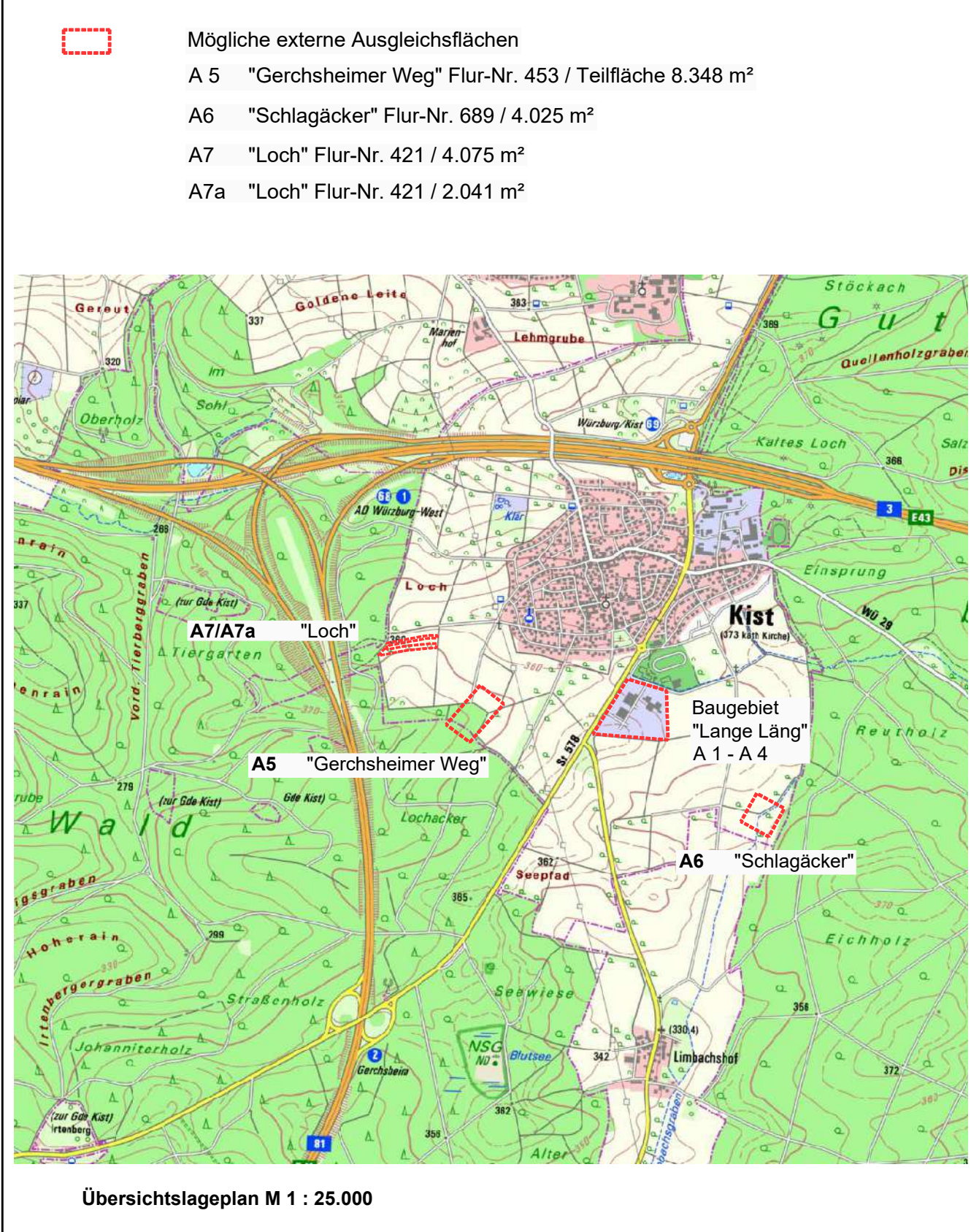
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

- A) durch Planzeichen**
 - Gränze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Mischgebiet nach § 8 BauNVO 2017
 - GE: Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 2017
 - SO: Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO 2017 für großräumige Einzelhandelsbetriebe / Einkaufszentren
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Fußweg
 - best. Feldweg
 - Grünlächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,8
 - Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 2,0
 - Baugrenzen
 - Umgrenzung von Stellplätzen
 - Gränze unterschiedlicher Nutzung
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Bauverbotszone - 20 m -
 - Baubeschränkungszone Straßenbau - 40 m -
 - III: Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. 3 Vollgeschosse
 - max. zulässige Wandhöhe
 - offene Bauweise nach § 22, Abs. 2, BauNVO 2017
 - geschlossene Bauweise nach § 22, Abs. 3, BauNVO 2017
 - gepl. Regenentlastungsanlage
 - best. Trafostation
 - gepl. Trafostation
 - Versorgungsleitung, erdverlegt
 - Versorgungsleitung, oberirdisch
 - Schichttrepp
 - Umgrenzung der Änderung
 - Nummer der Änderung
 - Öffentliche Grünfläche** nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzboten
 - Öffentliche Grünfläche** ohne gründerische Maßnahme
 - Private Grünfläche** nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzboten
 - Nutzungsbeschränkung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 5(2) Nr. 6 und § 5(4) BauGB: keine schutzbedürftige Nutzung erlaubt
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (Art. 9 Abs. 1 Nr. 7a) laut textl. Festsetzungen Ziff. 10.1, 10.2)
 - Randbegrenzung
 - Anlage eines Feldgehölzes
 - z.B. Ausgleichsfläche A 1
- B) Textliche Festsetzungen**
 - B 0. Art der baulichen Nutzung**
 - B 0.1 Im Sondergebiet für SO Handel 1 großflächige Einzelhandelsbetriebe/Einkaufszentren sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Lebensmittelortner, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000m²
 - die zugehörigen Lager und sonstigen Betriebsflächen
 - zusätzl. eine Backerei bzw. ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 70m²
 - gewerbliche Ergänzungen (Post, etc.) die keinen Einzelhandel darstellen
 - B 0.2 Im Sondergebiet für SO Handel 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe/Einkaufszentren sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Lebensmittelortner, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000m²
 - die zugehörigen Lager und sonstigen Betriebsflächen
 - zusätzl. eine Backerei bzw. ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 70m²
 - gewerbliche Ergänzungen (Post, etc.) die keinen Einzelhandel darstellen
 - B 0.3 Nach § 1 Absatz 4 Satz 1 der BauNVO 2017 ist jegliche Art von Lebensmittelhandel im GE und MI bzw. MI² unzulässig.
 - Die Errichtung einer eingeschriebenen Verkaufsstelle von max. 70 m² für das Lebensmittelhandwerk im GE und MI bzw. MI² ist zulässig, um die selbst hergestellten Produkte veräußern zu können.
 - B 1. Baukörper, Dachform und Dachneigung**
 - B 1.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf bei 4 zulässigen Vollgeschossen maximal 12,80 m bezogen auf OK Erschließungsstraße und bei 3 zulässigen Vollgeschossen maximal 9,0 m betragen; bei 2 zulässigen Vollgeschossen ist eine max. Wandhöhe von 7,0 m bezogen auf OK Erschließungsstraße zulässig. Die Oberkante des EG-Randbalkens darf maximal 30 cm über OK Erschließungsstraße liegen.
 - B 1.2 Bei einflügeligen Putzschächeln sind 2 Vollgeschosse zulässig. Zulässige Dachneigung bei einflügeligen Putzschächeln: 10° bis 22°
 - B 1.3 Bei einflügeligen Putzschächeln im Gebiet M² sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Zulässige Dachneigung bei einflügeligen Putzschächeln: 10° bis 22°
 - B 2. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
 - B 2.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Kist in der jeweils gültigen Fassung.
 - B 2.2 Garagen und Nebengebäude, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind zur angrenzenden Erschließungsstraße auch außerhalb der überbauten Grundstücksgrenze zulässig. Ausnahme: Anbauverbotzone
 - B 3. Farben**
 - B 3.1 Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugzeitpunkt zu verputzen. Verkleidungen aus Holz, Fassadenelementen oder Natursteinen sind zugelassen.
 - B 4. Gestaltung für Freiflächen**
 - B 4.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Schotterdecke Befahrspuren, Anbohrungen und sich behaltende Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Straßendecke) überschreitet.
 - B 4.2 Geländeänderungen dürfen nur in dem Umfang vorgenommen werden, wie sie für die Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschritte darzustellen. Dies gilt insbesondere für Aufstufungen.
 - B 5. Einfriedungen**
 - B 5.1 Entlang privater Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhäcken bis max. 1,80 m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Geblöze in natürlicher Wachstumsform). Feste Abgrenzungen, z.B. Mauern, Holzläuzne usw. dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.
 - B 5.2 Zäune, Hecken, Mauern entlang öffentlicher Flächen sind mindestens ein einen Schirmrand nach hinten zu versetzen.
 - B 6. Unzulässige Bauten**
 - B 6.1 Im Geltungsbereich des Mischgebietes ist der Bau von Mobilfunkantennen nicht zugelassen.
 - B 6.2 Selbstsunrende Solaranlagen sind unzulässig.
 - B 6.3 Behelfsmäßig wirkende Schuppen, Garagen o.Ä. wie z. B. Wellblechgaragen.
 - B 6.4 Drainagegräben dürfen nicht in die öffentliche Schutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Sie sind an öffentlichen Oberflächenwassergräben bzw. -kanäle anzubinden.
 - B 6.5 weitere textliche Festsetzungen
 - B 6.6 Versorgungsleitungen wie z.B. Strom und Telekommunikationsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht gestattet.
 - B 9. Immissionsschutz**
 - B 9.1 Im Gewerbegebiet GE und Sondergebiet SO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{WA} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00) überschreiten:
 - L_{WA} nachts 65 dB(A)
 - L_{WA} tags 65 dB(A)
 - SO nachts: 65 dB(A)
 - SO tags: 65 dB(A)
 - Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Freistellung ist nachzuweisen, dass das Emissionskontingent des jeweiligen Grundstücks nicht überschritten wird.
 - Das für die jeweilige Gewerbeart zulässige Immissionskontingent ergibt sich durch eine Ausbreitungsberechnung gemäß DIN ISO 9613-2 bei ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung.
 - B 9.2 Als passive Lärmschutzmaßnahmen ist vom Bauherrn bei Betriebsänderungen im Gewerbegebiet der Einbau von Schalldämmfenstern gem. VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vorzusehen.
 - B 9.3 Ruheräume von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet müssen mindestens ein notwendiges Fenster an einer der nicht schallzugewandten Seite des Gebäudes besitzen (Schalldämmfenster der beiden Gewerbegebiete: Sportplätze im Norden und Staatsstraße St 578 im Westen bzw. Nordwesten)
 - B 9.4 In der entsprechend des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 5(2) Nr. 6 und § 5(4) BauGB feststehenden Bereich des Mischgebietes ist keine schutzbedürftige Nutzung erlaubt (außer nördlicher Bereich des MI-Gebietes)
 - B 10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 (2) BauGB**
 - Als Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Erhaltungsgelände:**
 - vorhandene Hecken, die zu erhalten sind
 - Pflanzgebiete auf öffentlichen Flächen:**
 - großkroniger Laubbäum I / II, Ordnung mit etwaiger Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten nach Ziff. B 13.2 der textlichen Festsetzungen. Mindestgröße: Hochstammiger Baum (H) 3 x verschütt (zshv), Standortgebunden (zur Straße) ohne Standortbindung
 - landwirtschaftliche Baumhecke mit etwaiger Standortbindung. Mindestgröße der Pflanzstellen (Höhe: 4-6 zeiglig). Anteil der baumartigen Gehölze ca. 5 - 10%. Anteil der Sträucher ca. 90 - 95%. Bindung nach Arten gemäß Ziff. B 13.2 der textlichen Festsetzungen. Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher (vStr) 70-80 cm; Mindestgröße Heister (He) 2x, 150/200 cm
 - Pflanzgebiete auf privaten Flächen:**
 - Laubbäum III, Ordnung, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahlen und Arten gem. Ziff. B 13.2 der textlichen Festsetzungen. (1 Bäume / 500 m² bebaubarer Grundstücksfläche) Mindestgröße H, 3xv, ST1: 16-18 cm
 - landwirtschaftliche Hecken und Gehölzgruppen entlang der Grundstücksgrenzen auf mind. 50 % der Grenzlänge, mind. 2-zeiglig Pflanzung. Bindung nach Arten gemäß Ziff. B 13.2 der textlichen Festsetzungen. Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher (vStr) 70-80 cm; Mindestgröße Heister (He) 2x, 150/200 cm
- Farben**
 - B 3.1 Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugzeitpunkt zu verputzen. Verkleidungen aus Holz, Fassadenelementen oder Natursteinen sind zugelassen.
- Gestaltung für Freiflächen**
 - B 4.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Schotterdecke Befahrspuren, Anbohrungen und sich behaltende Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Straßendecke) überschreitet.
 - B 4.2 Geländeänderungen dürfen nur in dem Umfang vorgenommen werden, wie sie für die Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschritte darzustellen. Dies gilt insbesondere für Aufstufungen.
- Einfriedungen**
 - B 5.1 Entlang privater Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhäcken bis max. 1,80 m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Geblöze in natürlicher Wachstumsform). Feste Abgrenzungen, z.B. Mauern, Holzläuzne usw. dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.
 - B 5.2 Zäune, Hecken, Mauern entlang öffentlicher Flächen sind mindestens ein einen Schirmrand nach hinten zu versetzen.
- Unzulässige Bauten**
 - B 6.1 Im Geltungsbereich des Mischgebietes ist der Bau von Mobilfunkantennen nicht zugelassen.
 - B 6.2 Selbstsunrende Solaranlagen sind unzulässig.
 - B 6.3 Behelfsmäßig wirkende Schuppen, Garagen o.Ä. wie z. B. Wellblechgaragen.
 - B 6.4 Drainagegräben dürfen nicht in die öffentliche Schutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Sie sind an öffentlichen Oberflächenwassergräben bzw. -kanäle anzubinden.
 - B 6.5 weitere textliche Festsetzungen
 - B 6.6 Versorgungsleitungen wie z.B. Strom und Telekommunikationsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht gestattet.
- Immissionsschutz**
 - B 9.1 Im Gewerbegebiet GE und Sondergebiet SO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{WA} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00) überschreiten:
 - L_{WA} nachts 65 dB(A)
 - L_{WA} tags 65 dB(A)
 - SO nachts: 65 dB(A)
 - SO tags: 65 dB(A)
 - Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Freistellung ist nachzuweisen, dass das Emissionskontingent des jeweiligen Grundstücks nicht überschritten wird.
 - Das für die jeweilige Gewerbeart zulässige Immissionskontingent ergibt sich durch eine Ausbreitungsberechnung gemäß DIN ISO 9613-2 bei ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung.
 - B 9.2 Als passive Lärmschutzmaßnahmen ist vom Bauherrn bei Betriebsänderungen im Gewerbegebiet der Einbau von Schalldämmfenstern gem. VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vorzusehen.
 - B 9.3 Ruheräume von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet müssen mindestens ein notwendiges Fenster an einer der nicht schallzugewandten Seite des Gebäudes besitzen (Schalldämmfenster der beiden Gewerbegebiete: Sportplätze im Norden und Staatsstraße St 578 im Westen bzw. Nordwesten)
 - B 9.4 In der entsprechend des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 5(2) Nr. 6 und § 5(4) BauGB feststehenden Bereich des Mischgebietes ist keine schutzbedürftige Nutzung erlaubt (außer nördlicher Bereich des MI-Gebietes)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 (2) BauGB**
 - Als Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN**
 - A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
 - 1.1 Gränze des Geltungsbereichs der Ausgleichsmaßnahme.
 - 1.2 "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - 1.3 Ausgleichsfläche A 5 "Gerchsheimer Weg", Ausgleichsfläche A 6 "Schlagäcker", Ausgleichsfläche A 7 / A 7a "Loch"
 - 1.4 Grünland - Entwicklung einer artenreichen Grünflächeweise. Einsatz als strome Breflächenmaat mit einer geeigneten autochtonen Gras-Krautmischung (Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung) und ergänzende Heumulchsaat aus autochtonen Beständen.
 - 1.5 Hochstaudenriemen am Graben - Entwicklung. Einsatz als strome Breflächenmaat mit einer geeigneten autochtonen Gras-Krautmischung (Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung) und natürlche Sukzession.
 - 1.6 Waldrandentwicklung durch Initialpflanzung von Bäumen 2. Ordnung (zweizeilig). Bindung nach Stückzahl, Arten/Sorten laut Auswahlliste (Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung) und Qualität (Verpflanzte Stäbchen 10-90 cm).
 - 1.7 Grabenaufweitung
 - 2.1 Pflanzgebiet hochstammiger (Wild-) Obstbäume. Bindung nach Stückzahl, Arten/Sorten laut Auswahlliste (Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung) und Qualität (Obstbäume: mind. Hochstammige 2x verpflanz, Stammumfang 8-10 cm)
 - B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
 - 1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 (1) (20) BauGB. Die Ausgleichsflächen A 5 und A 6 werden mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Bauflächen im Bebauungsplan, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes "Lange Läng" (Gemeinde Kist). Als Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen wird festgesetzt:
 - Externe Ausgleichsfläche A 5 "Gerchsheimer Weg" (Flurnummer 453)**
 - Ziel: Waldgestaltung
 - Maßnahmen:
 - Neupflanzung von Bäumen und Strüchern zur Unterstützung der natürlichen Sukzession.
 - Entwicklung von vorgelagerten Gras- und Krautbäumen.
 - Externe Ausgleichsfläche A 6 "Schlagäcker" (Flurnummer 689)**
 - Ziel: Extensivgrünland, Wildobsthan, Grabenaufweitung
 - Maßnahmen:
 - Neupflanzung von hochstammigen (Wild-) Obstbäumen.
 - Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland.
 - Neuanlage / Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens als "Schafbaum" der vorhandenen Hecke, Ansaat mit Wiesensamen, gebietseigenen Umwandlung in extensiv genutztes Grünland.
 - Externe Ausgleichsfläche A 7 / A 7a "Loch" (Teilfläche Flurnummer 421)**
 - Ziel: Extensivgrünland
 - Maßnahmen:
 - Neuanlage / Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens als "Schafbaum" der vorhandenen Hecke, Ansaat mit Wiesensamen, gebietseigenen Umwandlung in extensiv genutztes Grünland.
 - 2. **Wiesensflächen**
 - Die Wiesensflächen sind zu mageren Grünflächeweisen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Weiden sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
 - 3. **Pflanzgebiete**
 - 3.1 **Pflanzqualität**
 - Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulplflanzen". Die festgesetzten Arten/Sorten sind Mindestgrößen.
 - 3.2 **Pflanzgebiete auf öffentlichen Ausgleichsflächen**
 - Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung.
 - C) **HINWEISE DURCH TEXT**
 - 1. **Gehölzpflanzungen**
 - Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
 - 1. **Bürgermeister (Volker Faulhaber)**

- B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
 - 1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 (1) (20) BauGB. Die Ausgleichsflächen A 5 und A 6 werden mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Bauflächen im Bebauungsplan, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes "Lange Läng" (Gemeinde Kist). Als Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen wird festgesetzt:
 - Externe Ausgleichsfläche A 5 "Gerchsheimer Weg" (Flurnummer 453)**
 - Ziel: Waldgestaltung
 - Maßnahmen:
 - Neupflanzung von Bäumen und Strüchern zur Unterstützung der natürlichen Sukzession.
 - Entwicklung von vorgelagerten Gras- und Krautbäumen.
 - Externe Ausgleichsfläche A 6 "Schlagäcker" (Flurnummer 689)**
 - Ziel: Extensivgrünland, Wildobsthan, Grabenaufweitung
 - Maßnahmen:
 - Neupflanzung von hochstammigen (Wild-) Obstbäumen.
 - Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland.
 - Neuanlage / Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens als "Schafbaum" der vorhandenen Hecke, Ansaat mit Wiesensamen, gebietseigenen Umwandlung in extensiv genutztes Grünland.
 - Externe Ausgleichsfläche A 7 / A 7a "Loch" (Teilfläche Flurnummer 421)**
 - Ziel: Extensivgrünland
 - Maßnahmen:
 - Neuanlage / Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens als "Schafbaum" der vorhandenen Hecke, Ansaat mit Wiesensamen, gebietseigenen Umwandlung in extensiv genutztes Grünland.
 - 2. **Wiesensflächen**
 - Die Wiesensflächen sind zu mageren Grünflächeweisen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Weiden sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
 - 3. **Pflanzgebiete**
 - 3.1 **Pflanzqualität**
 - Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulplflanzen". Die festgesetzten Arten/Sorten sind Mindestgrößen.
 - 3.2 **Pflanzgebiete auf öffentlichen Ausgleichsflächen**
 - Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung.
 - C) **HINWEISE DURCH TEXT**
 - 1. **Gehölzpflanzungen**
 - Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
 - 1. **Bürgermeister (Volker Faulhaber)**



Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Kist hat in der Sitzung vom 04.02.2019 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lange Läng" beschlossen. Der Änderungsentwurf wurde am 05.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Kist, den 1. Bürgermeister (Volker Faulhaber)
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.02.2019 mit Entwurfsbegündung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf wurde am 13.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).
- Kist, den 1. Bürgermeister (Volker Faulhaber)
- Der Gemeinderat Kist hat die Bebauungsplanänderung mit Entwurfsbegündung vom in der Fassung vom mit Beschluss vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Kist, den 1. Bürgermeister (Volker Faulhaber)

Hinweise

- Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Entwurfsbegündung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Kist, Am Rathaus 1, 97270 Kist während der Allgemeinen Ortsüblichkeit bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass der Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
- Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
- Kist, den 1. Bürgermeister (Volker Faulhaber)
- Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Entwurfsbegündung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Kist, Am Rathaus 1, 97270 Kist während der Allgemeinen Ortsüblichkeit bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass der Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
- Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
- Kist, den 1. Bürgermeister (Volker Faulhaber)

- A) durch Planzeichen**
 - Bestehende Grundstücksgrenzen.
 - Hauptgebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude
 - Flurstücknummern
 - Maße in Meter, z. B. 4,00 m
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- B) durch Text**
 - 1. **Nutzungsschablone**
 - Füllschemata der Nutzungsschablone
 - a) Baueingetragene
 - b) Zahl der Vollgeschosse
 - c) Grundstückszahl
 - d) Geschossflächenzahl
 - e) Bauweise
 - f) max. Wandhöhe
 - 2. Je Grundstück ist ein Revisionsacht vorzusehen.
 - 3. Dachwasser und Oberflächenwasser können in Zisternen eingeleitet werden, die auf dem Grundstück zu errichten sind. Die Anlagen sind durch einen Überlauf mit dem örtlichen Kanalsystem abzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.
 - 4. Funde von Bodentierresten o.ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig.
 - 5. Aufgehende Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.
 - 6. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschritte darzustellen.
 - 7. Die Errichtung von Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die die Sicherheit auf der Staatsstraße St 578 beeinträchtigen sind unzulässig. Ansprüche gegenüber dem Straßenbauverwalter hinsichtlich Lärm oder anderer Emissionen können nicht geltend gemacht werden.
 - 8. **Öffentliche Grünflächen:**
 - Die zweizehnlich festgesetzten Grünflächen sollen in extensiver Form gepflegt und unterhalten werden.
 - Die Weiden- und Rasenflächen sind als Magerweiden ohne Düngung, Herbizidinsatz und mit max. 2maliger jährlicher Mahd entwickelt werden.
 - Die Ernteaufgabe ist im Ernteaufgabebogen (Ernteaufgabebogen, max. 10 g/m²) mit Extensivrasensaatung (Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung).
 - 9. **Fassadenbegrenzung:**
 - Insbesondere lang, ungelagerte Gebäudemasen sollen durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden. Eine Auswahlliste geeigneter Klettergehölze findet sich in Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung.
 - 10. **Gehölzpflanzungen:**
 - Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden (vgl. Auswahlliste Anlage 1 zur Begründung GOP).
 - 11. **Dachbegrenzung:**
 - Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrenzung zu versehen.
 - 12. **Freiflächengestaltung:**
 - Alle Bestandteile der Bauanlage oder anderer Gegenstände sind im qualifizierten Freiflächengestaltungssystem mit folgenden Eintragungen vorzugeben:
 - Nachweis der festgesetzten Pflanzgebiete (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
 - Art und Umfang der Bepflanzung und Vegetationsflächen
 - Art und Umfang der Einfriedung
 - 13. Gelegentliche Gerüche, Lärm- und Staubbelastungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe und deren Nutzflächen sind ortsüblich und hinzunehmen.
 - 14. Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seltlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind bevorzugt für Bodenverbesserungen in der heimischen Landwirtschaft zu verwenden.

- A) durch Planzeichen**
 - Bestehende Grundstücksgrenzen.
 - Hauptgebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude
 - Flurstücknummern
 - Maße in Meter, z. B. 4,00 m
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- B) durch Text**
 - 1. **Nutzungsschablone**
 - Füllschemata der Nutzungsschablone
 - a) Baueingetragene
 - b) Zahl der Vollgeschosse
 - c) Grundstückszahl
 - d) Geschossflächenzahl
 - e) Bauweise
 - f) max. Wandhöhe
 - 2. Je Grundstück ist ein Revisionsacht vorzusehen.
 - 3. Dachwasser und Oberflächenwasser können in Zisternen eingeleitet werden, die auf dem Grundstück zu errichten sind. Die Anlagen sind durch einen Überlauf mit dem örtlichen Kanalsystem abzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.
 - 4. Funde von Bodentierresten o.ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig.
 - 5. Aufgehende Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.
 - 6. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschritte darzustellen.
 - 7. Die Errichtung von Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die die Sicherheit auf der Staatsstraße St 578 beeinträchtigen sind unzulässig. Ansprüche gegenüber dem Straßenbauverwalter hinsichtlich Lärm oder anderer Emissionen können nicht geltend gemacht werden.
 - 8. **Öffentliche Grünflächen:**
 - Die zweizehnlich festgesetzten Grünflächen sollen in extensiver Form gepflegt und unterhalten werden.
 - Die Weiden- und Rasenflächen sind als Magerweiden ohne Düngung, Herbizidinsatz und mit max. 2maliger jährlicher Mahd entwickelt werden.
 - Die Ernteaufgabe ist im Ernteaufgabebogen (Ernteaufgabebogen, max. 10 g/m²) mit Extensivrasensaatung (Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung).
 - 9. **Fassadenbegrenzung:**
 - Insbesondere lang, ungelagerte Gebäudemasen sollen durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden. Eine Auswahlliste geeigneter Klettergehölze findet sich in Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung.
 - 10. **Gehölzpflanzungen:**
 - Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden (vgl. Auswahlliste Anlage 1 zur Begründung GOP).
 - 11. **Dachbegrenzung:**
 - Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrenzung zu versehen.
 - 12. **Freiflächengestaltung:**
 - Alle Bestandteile der Bauanlage oder anderer Gegenstände sind im qualifizierten Freiflächengestaltungssystem mit folgenden Eintragungen vorzugeben:
 - Nachweis der festgesetzten Pflanzgebiete (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
 - Art und Umfang der Bepflanzung und Vegetationsflächen
 - Art und Umfang der Einfriedung
 - 13. Gelegentliche Gerüche, Lärm- und Staubbelastungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe und deren Nutzflächen sind ortsüblich und hinzunehmen.
 - 14. Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seltlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind bevorzugt für Bodenverbesserungen in der heimischen Landwirtschaft zu verwenden.

- B 10.1 Ausgleichsflächen im Baugebiet (A 1, A 2, A 3, A 4)**
 - A 1 Grünstreifen entlang des Baugebietes im Westen und Süden:**
 - Ziele / Maßnahmen: Neuschaffung und Entwicklung von lockeren Baumhecken (4-6 zeiglig) mit Kraut- und Grassaum
 - A 2 Grünstreifen entlang des Plangebietes im Norden und Osten**
 - Ziele / Maßnahmen: Neuschaffung und Entwicklung von lockeren Baumhecken (4-6 zeiglig) mit Kraut- und Grassaum
 - Neupflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen
 - A 3 Regenrückhaltebecken (RRB) im Nordosten:**
 - Ziele / Maßnahmen: Neuschaffung und Entwicklung von externen Wiesensflächen, Pflanzung von Bäumen und naturnahen Hecken. Naturnahe Gestaltung des RRB.
 - A 4 Gehobelter Grenzlinie**
 - Ziele / Maßnahmen: Neuschaffung und Entwicklung von Baumhecken (5-8 zeiglig). Neupflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen
 - B 10.2 Externe Ausgleichsflächen (A 5, A 6, A 7, A 7a): Lage, Ziele, Maßnahmen**
 - Die Ausgleichsflächen A 5, A 6, A 7 und A 7a befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des "Eingriffs-Bebauungsplanes". Sie werden mit den festgesetzten Maßnahmen dem Eingriffs-Bebauungsplan "Lange Läng" der Gemeinde Kist zugeordnet.
 - B 11. Wiesensflächen, Krautsäume**
 - Die vorgesehenen Wiesensflächen und Krautsäume sind extensiv (ohne Düngung, Biozidinsatz, 1-2 schüßig, Mähgutentfernung) zu pflegen bzw. zu nutzen.
 - B 11.1 Vollzugsfristen**
 - Eine Beschneidung der sonstigen Vegetationsschicht im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. im Vorgriff auf geplante Baumaßnahmen ermöglicht die Bautätigkeit im Verbotszeitraum
 - B 11.2 Verbot des Abbruchs und Umbaus von Gebäuden / Gebäudeteilen zwischen 01.03. und 31.10. - Die Eingriffe sind auch im Sommerhalbjahr (März - September) möglich, wenn die entsprechenden Habitate im Winterhalbjahr (November bis Februar) verschlossen oder einsehbar gemacht wurden bzw. wenn nach fachlich qualifizierter Durchsichtung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt sind und die möglichen nach vorheriger Kontrolle ohne Fund verschütteter Eier / Fliegenlarven festgestellt werden.**
- B 11.3 "Fliegenmüllsammelnde" Beleuchtung (LED- oder "Cold"- Beleuchtung, die weniger Insekten anzieht) im öffentlichen und privaten Bereich**
 - Einbau von "Vogelgeschütz" oder sonstige Maßnahmen zur Schutz gegen Vogeleisat für Vögel als Hindernis nicht erkennbare Fensterflächen (max. 2 m² Größe)
 - Mögliche Leuchtarme der Zaunleuchte (hier: Straußleuchte) sind mit Holzstäben, Straußenvorvegetation an der Staatsstraße
- B 13. Pflanzgebiete**
 - Pflanzqualität:**
 - Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulplflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - Anlage und Optimierung der randlichen Ausgleichsflächen A 1 bzw. A 2 als "Ausweichtal" vor Bestellung der potentiellen Halbtage**
 - Abbau der Hecke/alle Restflächen zwischen 15. März und 30. April sowie im August, beides Abmähnen
 - 1.10. und 15.03. Abschneiden der Vegetationsdecken (max. 10 cm tief) zwischen 1.10. und 15.03. sht
 - sukzessionen, streifenweises Auslegen von (hellen) Folien in Richtung der verbleibenden, neu für die Zaunleuchte zu optimierenden südlichen und westlichen Randstreifen (zwischen 15.03. und 30.04. bzw. im August). Eine Folie ist entlang der bereits erstellten und optimierten randlichen Grünstreifen (Ausgleichsflächen A 1 und A 2) bis zur Baufeldbegrenzung des potentiellen Zaunleuchtbereichs auf einer Breite bis zu 8 m zu belassen. Eine Folie ist entlang der bereits erstellten und optimierten randlichen Grünstreifen (Ausgleichsflächen A 1 und A 2) bis zur Baufeldbegrenzung des potentiellen Zaunleuchtbereichs auf einer Breite bis zu 8 m zu belassen. Eine Baufeldbegrenzung ist erst dann zulässig, wenn die Vermeidungsmaßnahmen erfolgt sind.
 - Die Vermeidungsmaßnahmen können entfallen, wenn durch eine fachkundige Person Vorkommen der Zaunleuchte ausgeschlossen werden.
- B 13.2 Pflanzgebiete auf öffentlichen und privaten Flächen**
 - Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 8 m³ Baumscheibe als Vorgehenshilfe) zur Verfügung zu stellen.
 - Die Pflanzabstände bei Heckenpflanzungen betragen 1,00 - 1,5 m.
 - Die Pflanzabstände neu für die Zaunleuchte zu optimierenden südlichen und westlichen Randstreifen sind im Bereich der Zaunleuchte nach DIN 45691 (Anlage 2 der Begründung zur Grünordnung) zu optimieren.
 - Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten heimischen Pflanzenarten sind innerhalb der Heckenpflanzungen auch gärtnerisch bewirtschaftete Zier- und Nutzpflanzen bis max. Anteil von 10 % zulässig.
 - Die Verwendung fremdländischer Holzgehölze ist nicht zulässig.
- B 13.3 Verriegelung - Grünflächenanteil**
 - Bei der Begrünung und Gestaltung der Freiflächen ist der Verriegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Minimum zu beschränken.
 - Die Vegetationsflächen müssen mind. 20 % der Grundstücksfäche einnehmen.
- B 13.4 Vollzugsfrist**
 - Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugzeitpunkt der Gebäude bzw. Fertigstellung der privaten Erschließungsanlagen zu vollziehen.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lange Läng" ersetzt im Planvollständig die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lange Läng" (rechtskräftig 11.09.2018). Dieser Plan verliert hiermit seine Gültigkeit.