

# **BEBAUUNGSPLAN “GEWERBEHOF PLEINFELD”**

## **Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO § 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

### **3. Bauweise**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten.

3.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise definiert, wobei Gebäudelängen über 50,00m zulässig sind, sofern spätestens nach 50,00m ein Baukörperrückprung von mindestens 4,00m Breite und 2,00m Tiefe erfolgt.

### **4. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**

4.1 Für die Gebäude sind gleich geneigte Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° zulässig.

4.2 Grelle Farbtöne, polierte und spiegelnde Oberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Fliesen sind für Außenwände unzulässig.

4.3 Die Traufhöhe darf, bezogen auf das mittlere Geländeniveau der Gebäudeaußenwand, max. 10,00m betragen. Für den Bereich der Parzelle 3 ist der Bezug, aufgrund der durch frühere Abgrabungen gegebenen starken Höhendifferenz, die gegenüberliegende mittlere Geländehöhe an der festgesetzten Linie zur Randeingrünung. Eine entsprechende Geländemodulation ist zulässig.

4.4 Die Firsthöhe darf, bezogen auf das mittlere Geländeniveau der Gebäudeaußenwand, maximal 15,00m betragen. Bezugspunkt für die Parzelle 3 siehe Punkt 4.3.

4.5 Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Dränagen ist unzulässig.

4.6 Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Wandverkleidungen zur Energiegewinnung sind zulässig.

- 4.7 Werbeanlagen sind im Anbauverbot zur Staatsstraße St 2224 (20m Abstand vom Fahrbahnrand) unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Dachtraufe angeordnet werden. Werbeanlagen dürfen eine Einzelgröße von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Blinkende und sich bewegendende Werbung ist unzulässig.

## **5. Flächenbefestigung**

Die Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm z. B. Betonpflaster mit offener Fuge oder Dränpflaster herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nur in Bereichen mit entsprechenden betrieblichen Erfordernissen wie z. B. Waschplätze oder Tankstellen zulässig.

## **6. Entwässerung**

- 6.1 Regenwasser ist entsprechend den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17.12.2008 Az: 52e-U4502- 2008/28-1b, in den Untergrund zu versickern. Die Regelwerke DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser und DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind dabei zu beachten.

Überläufe aus Versickerungseinrichtungen und Regenwasserabläufe können bis zu einer Höhe des Ablaufs entsprechend einer unbefestigten Fläche in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die maximale Einleitungsmenge zum Regenwasserkanal beträgt 20 l/s je ha Bauparzelle. Soweit erforderlich, sind Rückhaltevolumen nach DWA-A-117 nachzuweisen. Die Grundstücksentwässerung einschließlich sämtlicher Nachweise ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

- 6.2 Oberflächen aus Zink, Kupfer und Blei sind zur Einhaltung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlägen in das Grundwasser nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

## **7. Sichtdreiecke**

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,90 m über die Fahrbahnebene erheben.

## **8. Grünordnung**

- 8.1 Die Maßnahmen der Grünordnung gemäß Planblatt sind einzuhalten.
- 8.2 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Das Anlegen von Hecken zur Grundstücksabgrenzung wird gestattet. Hierauf ist zu achten, dass nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze zum Einsatz kommen. Nadelgehölze sind für Hecken und Pflanzungen unzulässig. Die Beachtung der als Anlage zur Begründung beigefügten Artenauswahlliste wird empfohlen.

## **9. Immissionsschutz**

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder Belästigungen durch chemische oder physikalische Einwirkungen entstehen.

## **10. Vorbehaltsfläche Verkehrsanlagen**

Bis zur Feststellung, ob sich die bestehende Einmündung zu einem Unfallschwerpunkt entwickelt und dadurch bedingt die Herstellung einer Abbiegespur in der Staatsstraße St 2224 erforderlich wird, ist die im Planblatt gekennzeichnete Vorbehaltsfläche für Verkehrsanlagen festgesetzt.

Nutzungen sind nur soweit zulässig, wie sie dem geplanten Verwendungszweck nicht im Wege stehen. Nach 2 Betrachtungszeiträumen von jeweils 3 Jahren (2012 – 2017) und dem Vorliegen der Feststellung, dass keine Erfordernis zur Herstellung einer Linksabbiegespur besteht, wird die Vorbehaltsfläche der Parzellenfläche zugeordnet. Die Baugrenze für diesen Bereich wird für diesen Fall mit 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche neu festgesetzt.

## **11. Fachliche Informationen und Empfehlungen der N-ergie Netz GmbH**

Zur im Planblatt dargestellten 20 kV Kabeltrasse ist ein Abstand von beidseitig 1,0 m von Bebauung freizuhalten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## **12. Fachliche Informationen und Empfehlungen der Deutschen Bahn AG Emissionen**

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen b zw. vorzunehmen.

### **Bewuchs / Neuanpflanzungen**

Abstand und Art von Neuanpflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und deinem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst werden.

### **13. Fachliche Information des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.