

Zeichenerklärung

- a. Hinweise**
- 282 Flurstücksnummer
 - bestehende Grenzen
 - - - - - geplante Grenzen
 - Höhengschichtlinien
 - ST Empfehlung: Fläche für Stellplätze

Nachrichtliche Mitteilung: Die Anbindung des Gewerbegebietes an die Staatsstraße St 2140 erfolgt über die Anlage einer Linksabbiegespur

Auf jeder Parzelle sollten Auffangeinrichtungen für Niederschlagswasser errichtet werden, welches insbesondere zu Reinigungszwecken (Auto, Hof), zur Gartenbewässerung und evtl. zur Toilettenspülung verwendet wird.

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG. Sie sind daher umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

b. planliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = zu Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
 - 3 = Dachform SD = Satteldach
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = Bauweise A = abweichende Bauweise
 - 6 = ...

- Baugebietseingrünung: 2,50 m Privat, 2,50 m Gemeinde
- öffentlicher Wald- und (Wiesen)weg (Schotterrasen o.ä.)
 - öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)
 - Bäume zu pflanzen
 - Sträucher zu pflanzen
 - Parkplatz, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)
 - freizuhaltendes Sichtfeld
 - Bauverbotszone
 - Straßenbegleitende Grünfläche (Böschung und Straßenentwässerung Staatsstraße)

- Bäume zu pflanzen: Hochstamm
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche: Abwasser
- Fläche für Versorgungsanlage: Gas
- Fläche für Versorgungsanlage: Regenrückhaltebecken
- Zufahrt zum Regenrückhaltebecken (Schotterrasen o.ä.)

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Parzellennummer
- überbaubare Grundstücksfläche
- Firstrichtung
- Baugrenze
- Einfahrtsbereich
- Verkehrsfäche 5,50 m
- Schotterstreifen 1,50 m bzw. 2,50 m
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hinweise

Der Bebauungsplan „Kreuzbach-Süd“ in der Fassung vom 19.12.1996 ist beschlossen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Blaubach, den 11.05.00
Trenner, 1. Bürgermeister

II Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO 1990 (d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl S 132, in abweichender Bauweise. Wie offene Bauweise jedoch mit Gebäudelängen bis max. 90 m.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Es werden 2 Vollgeschosse (II) zugelassen.
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für Parzelle 2 - 13 0,5 und für Parzelle 1 0,6.
Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für Parzelle 2 - 13 1,0 und für Parzelle 1 1,2.

2. Betriebsgebäude

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind Höchstwerte.
c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Traufe) muß mind. 5 : 4 betragen. Das Gebäude darf aber langgestreckter sein. Ausnahmeweise werden auch Bauten mit quadratischer Grundfläche zugelassen. Das Dach hierfür ist als Zeltdach auszubilden. Die Höchstbreite der Baukörper darf 18,00 m nicht übersteigen. Bei einer größeren Baubreite ist eine Giebelneigung vorzunehmen.
d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtdachhöhe des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.
e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm.
Die Dächer sind als Sattel- bzw. Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 10° u. 25° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Als Dachendeckung werden auch Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink) oder Dachbegrünungen zugelassen. Metallisch glänzende Dachbedeckungen sind nicht zugelassen. Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 120 cm, am Ortsgang bis max. 100 cm.
f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es können auch Holz- und Massivwände (in gedeckten Farben) als Fassadenmaterial verwendet werden.
g) Die Außenwand darf gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 7,00 m nicht übersteigen. Ausnahmen hiervon kann die Gemeinde bei unabdingbaren funktionalen Bauten wie Spänebunker u.ä. zulassen.
h) Tore, Türen und Fenster sind so anzuordnen, daß sie zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
i) Großflächige Glasbauteile sind nicht zugelassen.

3. Wohngebäude für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber

Die Punkte 1.1, 2. a, b, c, d, f und i haben auch Gültigkeit für die Errichtung von Wohngebäuden.
a) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm.
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Als Dachendeckung werden auch Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink) oder Dachbegrünungen zugelassen. Metallisch glänzende Dachbedeckungen sind nicht zugelassen. Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 120 cm, am Ortsgang bis max. 100 cm.
b) Bei einer Dachneigung ab 30° sind Gauben mit Satteldach oder als abgeschleppte Gauben zugelassen, wenn die Gauben im inneren Gebäudedrittel errichtet werden. Die Ansichtsfäche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen.
c) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere unregelmäßig wirkende Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden.
d) Die Außenwand darf, gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 6,50 m nicht übersteigen. Bei unmittelbarem Anschluß an das Betriebsgebäude darf die Wandhöhe 7,00 m betragen.
e) Der Kniestock darf bei II (ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Platte) 0,30 m nicht übersteigen.

4. Nebengebäude, Garagen

Für freistehende Nebengebäude und Garagen bei Wohngebäuden sind nur gemauerte Gebäude mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude zugelassen. Dachform, Dachneigung und Dachendeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind nicht zugelassen. Der Dachüberstand an Traufe darf 80 cm und am Ortsgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen. Grenzgaragen dürfen nicht errichtet werden. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet. Die Garagentore sind in die Mauerlinie nicht tiefer als 12 cm einzusetzen.

5. Stellplätze

Für betriebliches Parken sind ausreichend Plätze auf Privatgrund auszuweisen.

6. Außenwerbung

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf je Fassadenseite 10,00 m² nicht übersteigen. Bei freistehenden Werbeeinrichtungen darf die Fläche 4,00 m² nicht übersteigen.

7. Einfriedung

Als Einfriedung sind Metall- oder Drahtzäune in gedeckten Farben bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten. Zur Durchgrünung bzw. Gliederung sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mind. 1,50 m und im Bereich der Baugebietseingrünung mind. 2,50 m breite Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Stützmauern

Unbedingt notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zur Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die Stützmauern sind abzupflanzen. Höhenunterschiede über 2,0 m müssen mit Böschungen bewaldet werden.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

10. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in die Fläche einfügen.

11. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Das Errichten von Grenzgaragen ist nicht zugelassen.

12. Stell-, Hof- und Lagerflächen

Es dürfen nur die Flächen befestigt werden, die zur Erstellung von Lager-, Parkflächen, Zufahrten, Zugängen und Betriebshöfen erforderlich sind. PKW-Stellplätze und Lagerflächen im Freien sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche (Schotter, Pflaster mit Rasenfugen u.ä.) zu befestigen. Ausgenommen davon sind Flächen wo gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern.

I Prämiel

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 98 Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende

Der Bebauungsplan „Kreuzbach-Süd“ in der Fassung vom 19.12.1996 ist beschlossen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Blaubach, den 11.05.00
Trenner, 1. Bürgermeister

II Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO 1990 (d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl S 132, in abweichender Bauweise. Wie offene Bauweise jedoch mit Gebäudelängen bis max. 90 m.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Es werden 2 Vollgeschosse (II) zugelassen.
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für Parzelle 2 - 13 0,5 und für Parzelle 1 0,6.
Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für Parzelle 2 - 13 1,0 und für Parzelle 1 1,2.

2. Betriebsgebäude

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind Höchstwerte.
c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Traufe) muß mind. 5 : 4 betragen. Das Gebäude darf aber langgestreckter sein. Ausnahmeweise werden auch Bauten mit quadratischer Grundfläche zugelassen. Das Dach hierfür ist als Zeltdach auszubilden. Die Höchstbreite der Baukörper darf 18,00 m nicht übersteigen. Bei einer größeren Baubreite ist eine Giebelneigung vorzunehmen.
d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtdachhöhe des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.
e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm.
Die Dächer sind als Sattel- bzw. Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 10° u. 25° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Als Dachendeckung werden auch Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink) oder Dachbegrünungen zugelassen. Metallisch glänzende Dachbedeckungen sind nicht zugelassen. Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 120 cm, am Ortsgang bis max. 100 cm.
f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es können auch Holz- und Massivwände (in gedeckten Farben) als Fassadenmaterial verwendet werden.
g) Die Außenwand darf gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 7,00 m nicht übersteigen. Ausnahmen hiervon kann die Gemeinde bei unabdingbaren funktionalen Bauten wie Spänebunker u.ä. zulassen.
h) Tore, Türen und Fenster sind so anzuordnen, daß sie zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
i) Großflächige Glasbauteile sind nicht zugelassen.

3. Wohngebäude für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber

Die Punkte 1.1, 2. a, b, c, d, f und i haben auch Gültigkeit für die Errichtung von Wohngebäuden.
a) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm.
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Als Dachendeckung werden auch Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink) oder Dachbegrünungen zugelassen. Metallisch glänzende Dachbedeckungen sind nicht zugelassen. Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 120 cm, am Ortsgang bis max. 100 cm.
b) Bei einer Dachneigung ab 30° sind Gauben mit Satteldach oder als abgeschleppte Gauben zugelassen, wenn die Gauben im inneren Gebäudedrittel errichtet werden. Die Ansichtsfäche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen.
c) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere unregelmäßig wirkende Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden.
d) Die Außenwand darf, gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 6,50 m nicht übersteigen. Bei unmittelbarem Anschluß an das Betriebsgebäude darf die Wandhöhe 7,00 m betragen.
e) Der Kniestock darf bei II (ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Platte) 0,30 m nicht übersteigen.

4. Nebengebäude, Garagen

Für freistehende Nebengebäude und Garagen bei Wohngebäuden sind nur gemauerte Gebäude mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude zugelassen. Dachform, Dachneigung und Dachendeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind nicht zugelassen. Der Dachüberstand an Traufe darf 80 cm und am Ortsgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen. Grenzgaragen dürfen nicht errichtet werden. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet. Die Garagentore sind in die Mauerlinie nicht tiefer als 12 cm einzusetzen.

5. Stellplätze

Für betriebliches Parken sind ausreichend Plätze auf Privatgrund auszuweisen.

6. Außenwerbung

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf je Fassadenseite 10,00 m² nicht übersteigen. Bei freistehenden Werbeeinrichtungen darf die Fläche 4,00 m² nicht übersteigen.

7. Einfriedung

Als Einfriedung sind Metall- oder Drahtzäune in gedeckten Farben bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten. Zur Durchgrünung bzw. Gliederung sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mind. 1,50 m und im Bereich der Baugebietseingrünung mind. 2,50 m breite Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Stützmauern

Unbedingt notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zur Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die Stützmauern sind abzupflanzen. Höhenunterschiede über 2,0 m müssen mit Böschungen bewaldet werden.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

10. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in die Fläche einfügen.

11. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Das Errichten von Grenzgaragen ist nicht zugelassen.

12. Stell-, Hof- und Lagerflächen

Es dürfen nur die Flächen befestigt werden, die zur Erstellung von Lager-, Parkflächen, Zufahrten, Zugängen und Betriebshöfen erforderlich sind. PKW-Stellplätze und Lagerflächen im Freien sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche (Schotter, Pflaster mit Rasenfugen u.ä.) zu befestigen. Ausgenommen davon sind Flächen wo gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern.

13. Grünordnung und Bepflanzung

13.1.a. Eingrünung des Baugebietes an der Ost-, Süd- und Westseite

Alle Parzellen sind zur Freien Landschaft hin, also nach Osten, Süden und Westen durch eine Pflanzhecke aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen. (Signatur 03333).

Die insgesamt 5,00 m breite Pflanzung muß aus vier Gehölzreihen bestehen. Dabei ist der äußere Pflanzstreifen von 2,50 m öffentlich und der innere von ebenfalls 2,50 m privat. Beide Pflanzstreifen sind also je zweierlei zu bepflanzen.

13.1.b. Vorschlagsliste zur Artenauswahl

- | Bäume | Sträucher |
|-------------------------|---------------------|
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Sommerliche | Quercus robur |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Bergulme | Ulmus glabra |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Linde | Tilia cordata |
| Alle Obst- und Nußbäume | |

- | Sträucher | Bäume |
|--------------------|--|
| Haseinuß | Corylus avellana |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum u. tatarica |
| Hartjörgel | Cornus sanguinea |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schneeball | Viburnum opulus u. lantana |
| Pfaffenkappchen | Eunonymus europaeus |
| Alpenjohannisbeere | Ribes alpinum |
| Wildrosen | Rosa canina, rugosa, multiflora
rubiginosa, spinosissima, nitida
mosyevi und hugonis |
| Holunder | Sambucus nigra und racemosa |
| Strauchweiden | Salix aurita, purpurea nana, caprea,
simithiana repens und werhamii |

- Schneebere
Liguster
- Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii
Ligustrum vulgare

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthassel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (Picea pungens glauca) sowie alle gelbnadeligen Wacholder, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalauftrethenden Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Rhus typhina).

13.2. Durchgrünung

Zur Durchgrünung bzw. Gliederung des Gewerbegebietes sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mind. 1,50 m breite Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen und zu unterhalten.

Stellplätze sind mit geeigneten heimischen Laubbäumen zu überstellen, so daß mind. alle 10 lfm ein Baum zu stehen kommt.

13.3. Fassadenbegrünung

Größere, fensterlose Wandflächen und alle Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspalier.

Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungs Mischung einzusauen.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbescheid**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02. Nov. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 07. Nov. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Blaubach, den 11.05.00
Trenner, 1. Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.1996 hat in der Zeit vom 27. März 1997 bis 06. Mai 1997 stattgefunden.
Blaubach, den 11.05.00
Trenner, 1. Bürgermeister
- Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.97 bis 31.10.97 öffentlich ausgestellt. Am 11. April 1998 ist der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.1996 mit Begründung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.12.1996 bis 19.12.1996 öffentlich ausgestellt.
Blaubach, den 11.05.00
Trenner, 1. Bürgermeister
- Satzung**
Die Gemeinde Blaubach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06.04.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19.12.1996 mit der Begründung vom 19.12.1996 beschlossen.
Blaubach, den 11.05.00
Trenner, 1. Bürgermeister
- Anzeigeverfahren end**
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 11.05.2000 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 11.05.2000 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Blaubach, den 11.05.00
Trenner, 1. Bürgermeister
- Inkrafttreten**
Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 11.05.2000 (Übigen § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Blaubach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Blaubach, den 11.05.00
Trenner, 1. Bürgermeister

B.Nr. 3.1.19.
Festsetzung: 11.05.2000
Sg. SD (H. Schmidbauer)

Gemeinde

Blaibach

Lkr. Cham

BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet:

„Kreuzbach-Süd“

Cham, 19.12.1996
Zuletzt überarbeitet April 1998

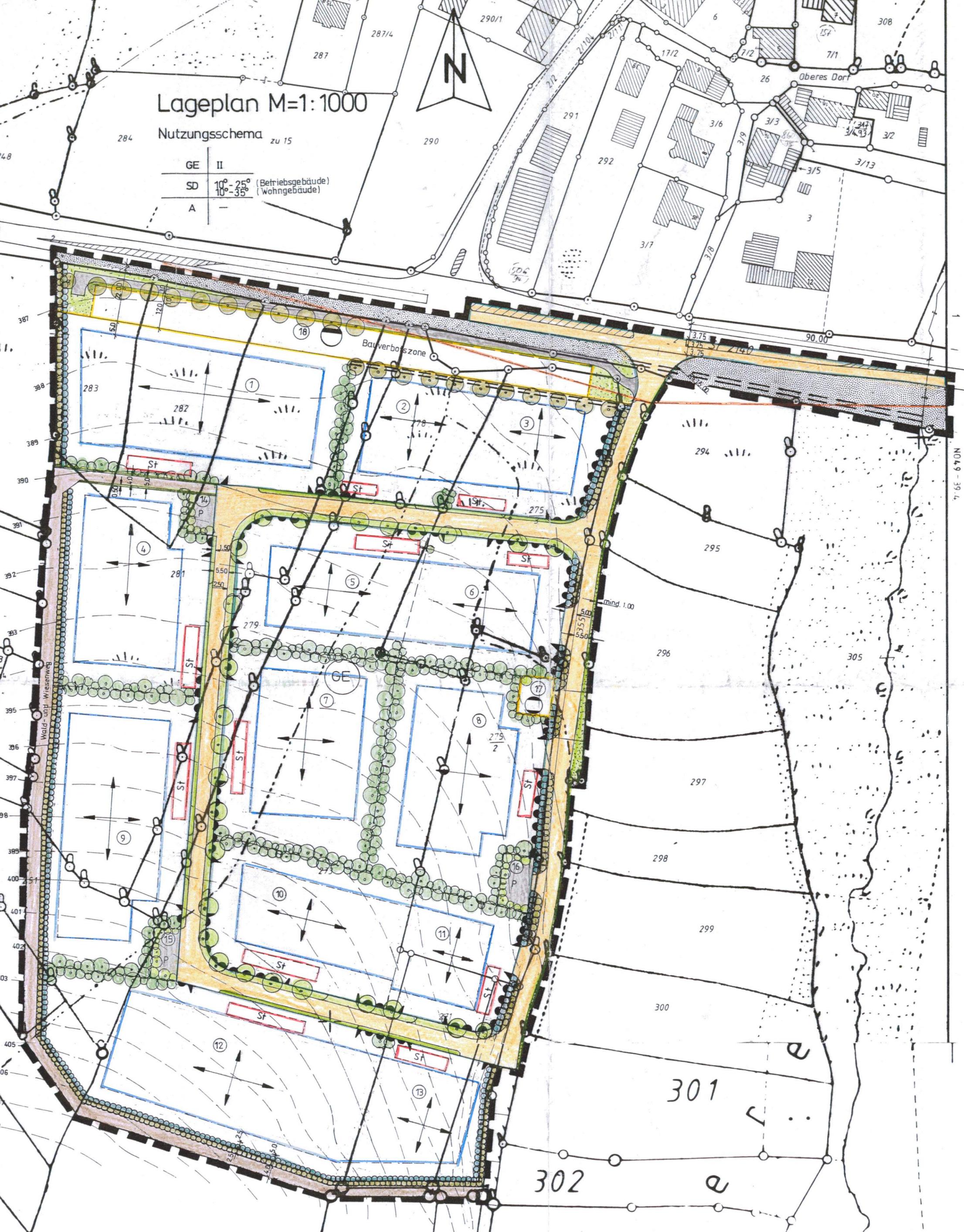
Planfertiger: *Gerold Schierer*

Ing. Büro H. Daiser + G. Schierer
Waldschmidtstraße 2, 93413 Cham
Tel: 09971/2813, Fax: 40644

Lageplan M=1:1000

Nutzungsschema zu 15

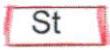
GE	II
SD	10°-25° (Betriebsgebäude) 10°-35° (Wohngebäude)
A	-



NO 4.9 - 39.4

Zeichenerklärung

a. Hinweise

282	Flurstücksnummer
	bestehende Grenzen
	geplante Grenzen
	Höhenschichtlinien
	<u>Empfehlung</u> : Fläche für Stellplätze

Nachrichtliche Mitteilung: Die Anbindung des Gewerbegebietes an die Staatsstraße St 2140 erfolgt über die Anlage einer Linksabbiegespur

Auf jeder Parzelle sollten Auffangeinrichtungen für Niederschlagswasser errichtet werden, welches insbesondere zu Reinigungszwecken (Auto, Hof), zur Gartenbewässerung und evtl. zur Toilettenspülung verwendet wird.

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG. Sie sind daher umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

b. planliche Festsetzungen

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990

- 1 = Art der Nutzung
- 2 = zul. Zahl der Vollgeschoße als Höchstwerte
- 3 = Dachform SD = Satteldach
- 4 = Dachneigung
- 5 = Bauweise A = abweichende Bauweise
- 6 = ---

1	2
3	4
5	6



Baugebietseingrünung: 2,50 m Privat
2,50 m Gemeinde



öffentlicher Wald- und Wiesenweg (Schotterrasen o. ä.)



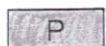
öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)



Bäume zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



Parkplatz, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o. ä.)



freizuhaltendes Sichtfeld



Bauverbotszone



Straßenbegleitende Grünfläche
(Böschung und Straßenentwässerung Staatsstraße)



Bäume zu pflanzen: Hochstamm



mit Leitungsrechten zu belastende Fläche: Abwasser



Fläche für Versorgungsanlage: Gas



Fläche für Versorgungsanlage: Regenrückhaltebecken



Zufahrt zum Regenrückhaltebecken (Schotterrasen o.ä.)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Parzellennummer

überbaubare Grundstücksfläche

Firstrichtung

Baugrenze

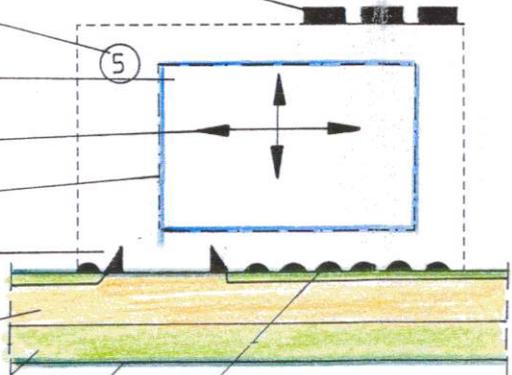
Einfahrtsbereich

Verkehrsfläche 5,50 m

Schotterstreifen 1,50 m bzw. 2.50 m

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



II Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl S 132, in abweichender Bauweise: Wie offene Bauweise jedoch mit Gebäudelängen bis max. 90 m.

1.1 Maß der Baulichen Nutzung

Es werden 2 Vollgeschoße (II) zugelassen.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für Parzelle 2 - 13 0,5 und für Parzelle 1 0,6.

Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt für Parzelle 2 - 13 1,0 und für Parzelle 1 1,2.

2. Betriebsgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßzahlen sind Höchstwerte
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) muß mind. 5 : 4 betragen. Das Gebäude darf aber langgestreckter sein. Ausnahmsweise werden auch Bauten mit quadratischer Grundfläche zugelassen. Das Dach hierfür ist als Zeltdach auszubilden. Die Höchstbreite der Baukörper darf 18,00 m nicht übersteigen. Bei einer größeren Baubreite ist eine Giebelreihung vorzunehmen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm.
Die Dächer sind als Sattel- bzw. Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 10° u. 25° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken.
Als Dacheindeckung werden auch Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink) oder Dachbegrünungen zugelassen.
Metallisch glänzende Dachbedeckungen sind nicht zugelassen.
Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 120 cm, am Ortgang bis max. 100 cm.
- f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhpuz in gedeckten Farben zulässig.
Es können auch Holz und Massivwände (in gedeckten Farben) als Fassadenmaterial verwendet werden.
- g) Die Außenwand, darf gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 7,00 m nicht übersteigen.
Ausnahmen hiervon kann die Gemeinde bei unabdingbaren funktionellen Bauteilen wie Spänebunker u.ä. zulassen.
- h) Tore, Türen und Fenster sind so anzuordnen, daß sie zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
- i) Großflächige Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

3. Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber

Die Punkte 1.1; 2.a; b; c; d; f und i haben auch Gültigkeit für die Errichtung von Wohngebäuden.

- a) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken.
Als Dacheindeckung werden auch Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink) oder Dachbegrünungen zugelassen.
Metallisch glänzende Dachbedeckungen sind nicht zugelassen.
Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 120 cm, am Ortgang bis max. 100 cm.
- b) Bei einer Dachneigung ab 30° sind Gauben mit Satteldach oder als abgeschleppte Gauben zugelassen, wenn die Gauben im inneren Gebäudedrittel errichtet werden. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen.
- c) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden.
- d) Die Außenwand darf, gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 6,50 m nicht übersteigen.
Bei unmittelbarem Anschluß an das Betriebsgebäude darf die Wandhöhe 7,00 m betragen.
- e) Der Kniestock darf bei II (ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) 0,30 m nicht übersteigen.

4. Nebengebäude, Garagen

Für freistehende Nebengebäude und Garagen bei Wohngebäuden sind nur gemauerte Gebäude mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude zugelassen. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind nicht zugelassen. Der Dachüberstand an Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen. Grenzgaragen dürfen nicht errichtet werden. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet. Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen.

5. Stellplätze

Für betriebliches Parken sind ausreichend Plätze auf Privatgrund auszuweisen.

6. Außenwerbung

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf je Fassadenseite 10,00 m² nicht übersteigen. Bei freistehenden Werbeeinrichtungen darf die Fläche 4,00 m² nicht übersteigen.

7. Einfriedung

Als Einfriedung sind Metall- oder Drahtzäune in gedeckten Farben bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten. Zur Durchgrünung bzw. Gliederung sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mind. 1,50 m und im Bereich der Baugebietseingrünung mind. 2,50 m breite Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Stützmauern

Unbedingt notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zur Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die Stützmauern sind abzapflanzen. Höhenunterschiede über 2,0 m müssen mit Böschungen bewältigt werden.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

10. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in die Fläche einfügen.

11. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Das Errichten von Grenzgaragen ist nicht zugelassen.

12. Stell-, Hof- und Lagerflächen

Es dürfen nur die Flächen befestigt werden, die zur Erstellung von Lager-, Parkflächen, Zufahrten, Zugängen und Betriebshöfen erforderlich sind. PKW-Stellplätze und Lagerflächen im Freien sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche (Schotter, Pflaster mit Rasenfugen u.ä.) zu befestigen. Ausgenommen davon sind Flächen wo gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern.

13. Grünordnung und Bepflanzung

13.1.a Eingrünung des Baugebietes an der Ost-, Süd- und Westseite

Alle Parzellen sind zur Freien Landschaft hin, also nach Osten, Süden und Westen durch eine Pflanzhecke aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.

(Signatur ).

Die insgesamt 5,00 m breite Pflanzung muß aus vier Gehölzreihen bestehen. Dabei ist der äußere Pflanzstreifen von 2,50 m öffentlich und der innere von ebenfalls 2,50 m privat.

Beide Pflanzstreifen sind also je zweireihig zu bepflanzen.

13.1.b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
Alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> <i>rubiginosa</i> , <i>spinosissima</i> , <i>nitida</i> <i>moyesii</i> und <i>hugonis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>purpurea nana</i> , <i>caprea</i> , <i>simithiana repens</i> und <i>werhannii</i>

Schneebeere

Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii

Liguster

Ligustrum vulgare

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalaufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

13.2. Durchgrünung:

Zur Durchgrünung bzw. Gliederung des Gewerbegebietes sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mind. 1,50 m breite Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen und zu unterhalten. Stellplätze sind mit geeigneten heimischen Laubbäumen zu überstellen, so daß mind. alle 10 lfm ein Baum zu stehen kommt.

13,3 Fassadenbegrünung:

Größere, fensterlose Wandflächen und alle Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß

02. Nov. 1995

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 07. Nov. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Blaibach, den

Trenner
.....
Trenner, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.1996 hat in der Zeit vom 27. März 1997 bis 06. Mai 1997 stattgefunden.

Blaibach, den

Trenner
.....
Trenner, 1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19. Dez. 1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. 09. 97 bis 31. 10. 97 öffentlich ausgelegt, die im April 1998 überarbeitete Fassung vom 07. 05. 98 bis 08. 06. 98.

Blaibach, den

Trenner
.....
Trenner, 1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06. 04. 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19. Dez. 1996 als Satzung beschlossen.

Blaibach, den

Trenner
.....
Trenner, 1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren *entf.*

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom Az gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom , Az hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Blaibach, den

.....
Trenner, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 11. Mai 2000 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Blaibach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Blaibach, den

11. Mai 2000
Trenner
.....
Trenner, 1. Bürgermeister

