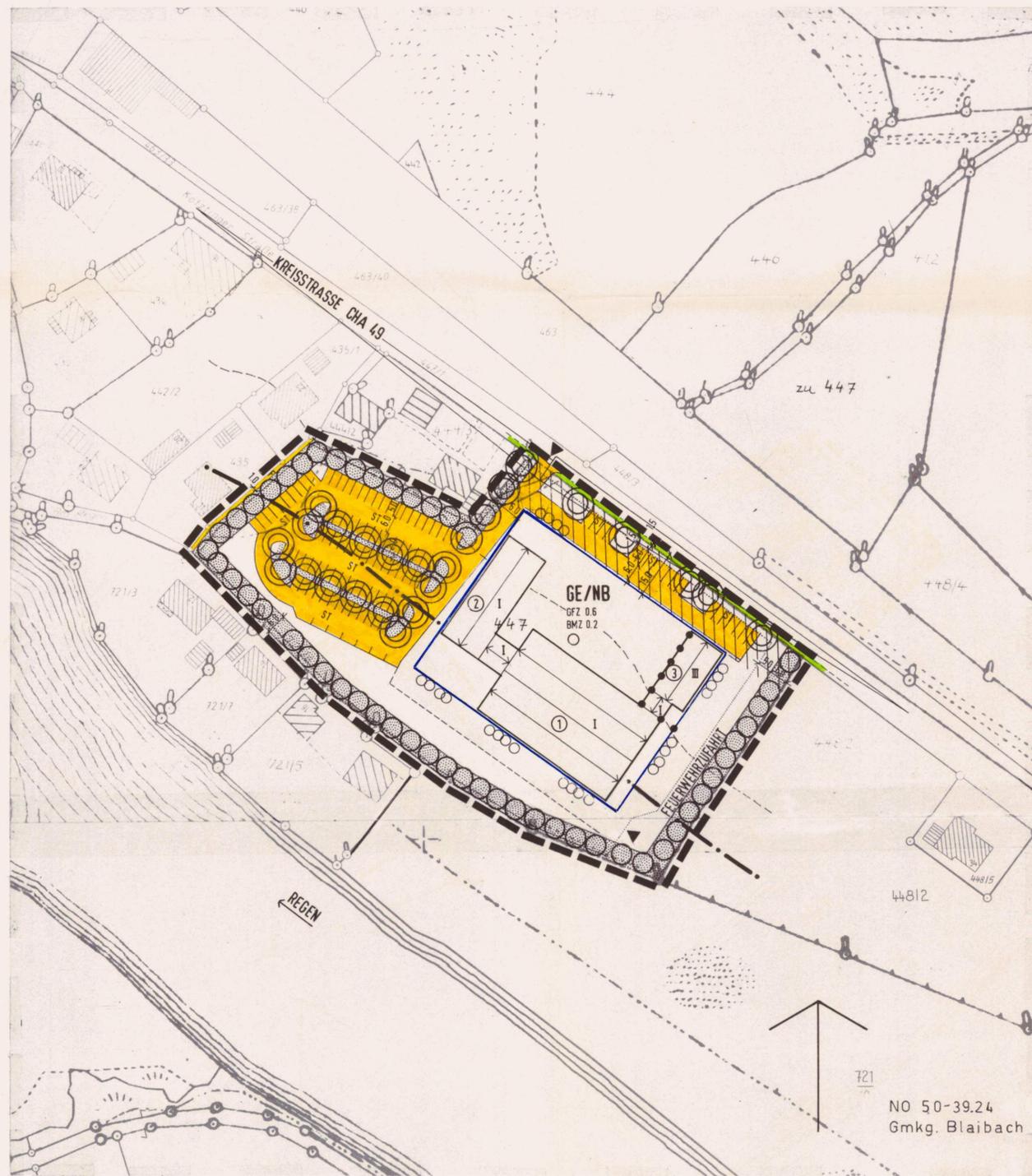
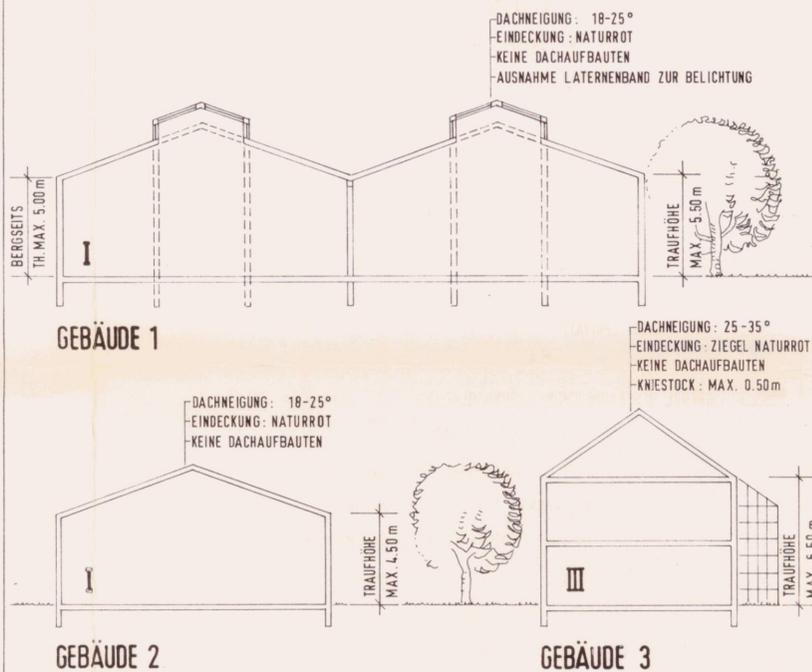


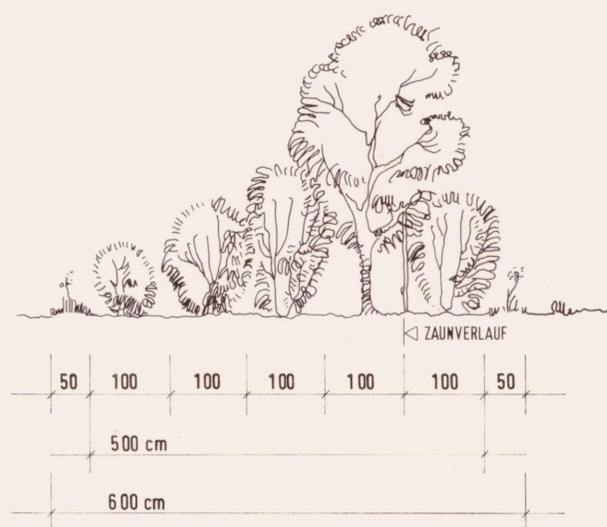
BEBAUUNGSPLAN · M 1:1000



REGELBEISPIELE · M 1:200



SCHEMASCHNITT PFLANZUNG · M 1:50

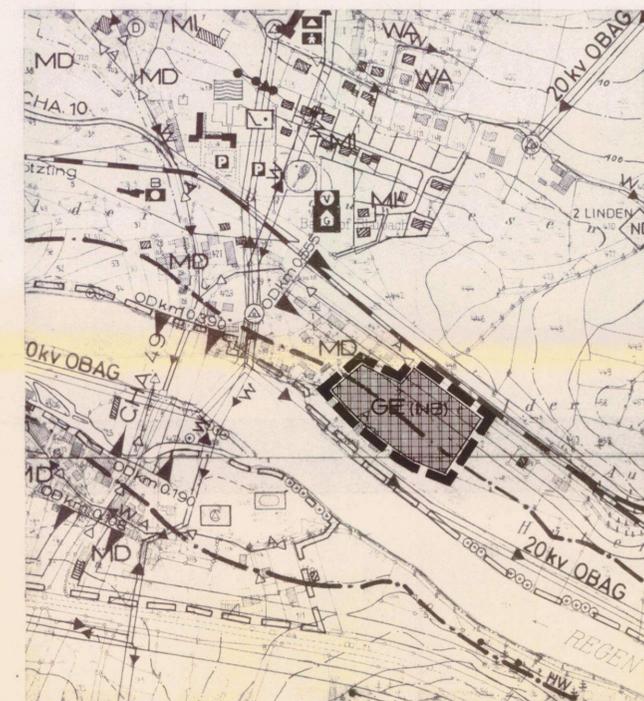


ZEICHENERKLÄRUNG

- ### FESTSETZUNGEN
- GE/NB: GEWERBEBEGBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG
 - II: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - BMZ 0.2: BAUMASSENAHL
 - GFZ 0.6: GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - : OFFENE BEBAUUNG
 - : BAUGRENZE
 - : FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
 - : PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DER MASSZAHL
 - : STELLPLÄTZE (PRIVAT)
 - : EINZAUNUNGSLINIE
 - : GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
 - : ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - : PRIVATE GRÜNLÄCHE MIT PFLANZBINDUNG UND PFLANZGEBOT
 - : PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN OHNE/MIT UNTERPFLANZUNG (HOCHSTAMM)
 - : PFLANZUNG VON STRÄUCHERN UND HEISTERN (LT. SCHEMASCHNITT)
 - : FASSADENBEGRÜNUNG
 - : ÖFFENTLICHER FUSSWEG (BREITE 1.0 m)
 - : BAUVERBOTSZONE LÄNGS KREISSTRASSE (AUS FLÄ-PLAN)
 - : GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
 - : STRASSENBEGLEITGRÜN

- ### HINWEISE
- : VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG
 - : GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
 - : GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT
 - : SICHTDREIECK
 - 448/2: FLURSTÜCKSNUMMER
 - 2: GEBÄUDENUMMER
 - : VORGESCHLAGENE GRENZE DER PRIVATEN GRÜNLÄCHE
 - : VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
 - : HOCHWASSERGRENZE (NACHRICHTLICH AUS FLÄ-PLAN)
 - : HÖHENLINIEN AUS FLÄ-PLAN

ÜBERSICHTSPLAN · M 1:5 000

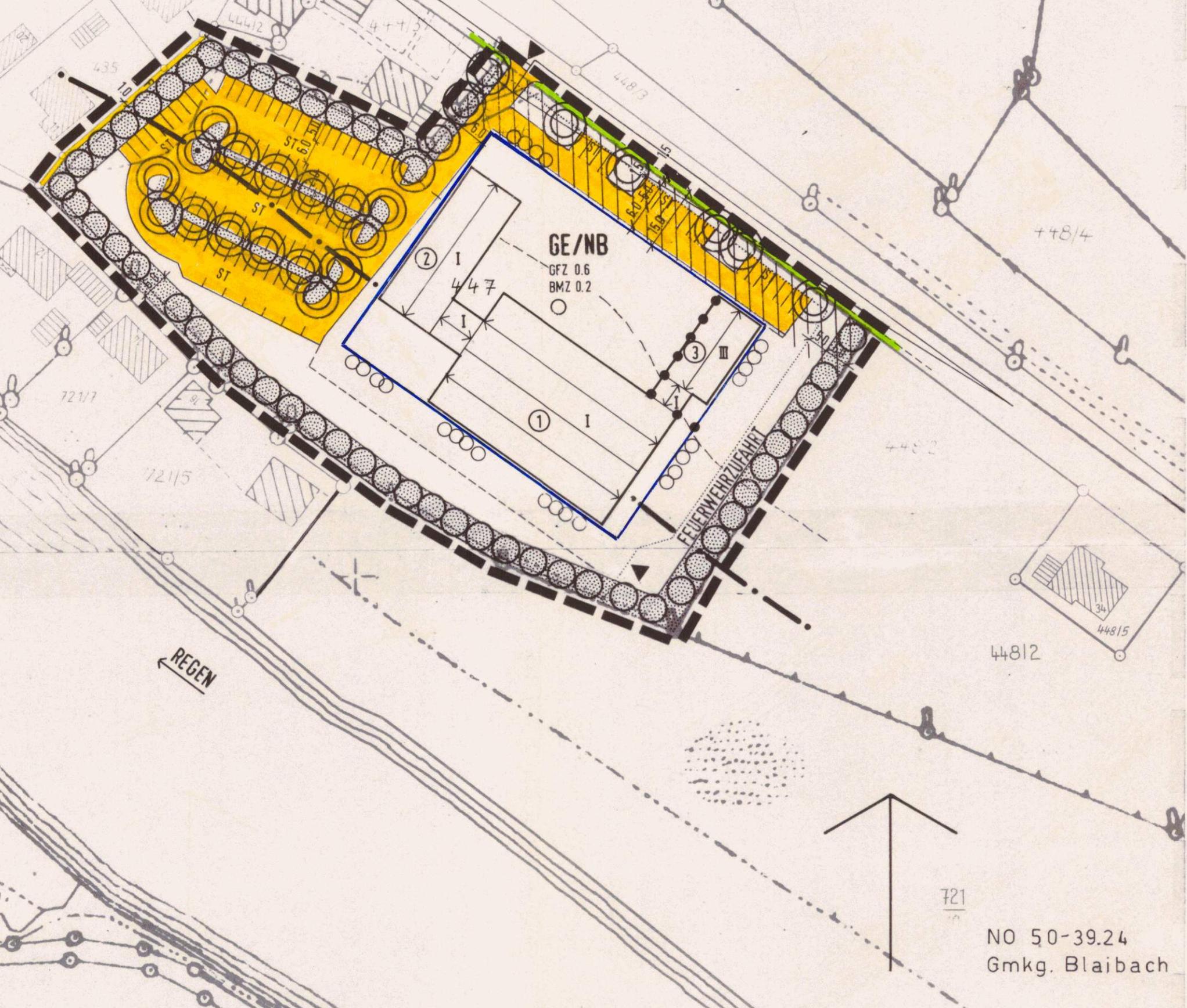


GEMEINDE BLAIBACH
LANDKREIS CHAM

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEBEGBIET
"BLAIBACH-SÜDOST"

JANUAR 1992
GENEHMIGTE FASSUNG

DIPLOM-INGENIEUR M. MCHALITZKY
BÄU 03002F, AM KUGELBAUM 19



GE/NB

GFZ 0.6

BMZ 0.2

②

I

447

I

①

I

FEUERWEHRZUFAHRT

REGEN

NO 50-39.24
Gmkg. Blaubach

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

GE/NB

GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BMZ 0.2

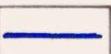
BAUMASSENZAHL

GFZ 0.6

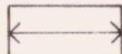
GESCHOSSFLÄCHENZAHL



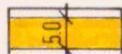
OFFENE BEBAUUNG



BAUGRENZE



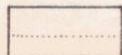
FIRSTRICHTUNG ZWINGEND



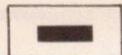
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DER MASSZAHL



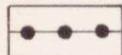
STELLPLÄTZE (PRIVAT)



EINZÄUNUNGSLINIE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



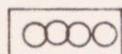
PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZBINDUNG UND PFLANZGEBOT



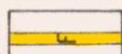
PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN OHNE/MIT UNTERPFLANZUNG (HOCHSTAMM)



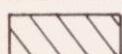
PFLANZUNG VON STRÄUCHERN UND HEISTERN (LT. SCHEMASCHNITT)



FASSADENBEGRÜNUNG



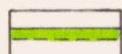
ÖFFENTLICHER FUSSWEG (BREITE 1.0 m)



BAUVERBOTSZONE LÄNGS KREISSTRASSE (AUS FLÄ-PLAN)

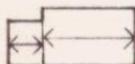
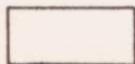


GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

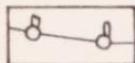


STRASSENBEGLEITGRÜN

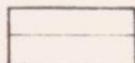
HINWEISE



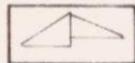
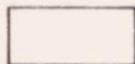
VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG



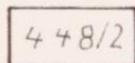
GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN



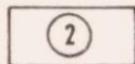
GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT



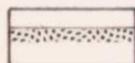
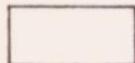
SICHTDREIECK



FLURSTÜCKSNUMMER



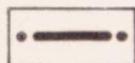
GEBÄUDENUMMER



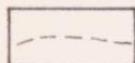
VORGESCHLAGENE GRENZE DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHE



VORHANDENE WOHNGEBÄUDE



HOCHWASSERGRENZE (NACHRICHTLICH AUS FLÄ-PLAN)



HÖHENLINIEN AUS FLÄ-PLAN

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Blaibach-Südost"
Gemeinde Blaibach, Landkreis Cham

BauNVO = Baunutzungsverordnung von 1990

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (-GE/NB)- im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Auf Punkt 14.1 wird verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, wird die im Plan angegebene Baumassen/Geschoßflächenzahl festgesetzt.

2.2 Die zulässige Zahl der Vollgeschoße richtet sich nach den Eintragungen im Plan und in den Regelbeispielen.

3. Bauweise

3.1. Gemäß der Eintragung im Plan ist offene Bebauung (§ 22 Abs.2 BauNVO) zulässig mit Einzelgebäuelängen bis 50,0 m. Die 3-geschoßige Bebauung ist nur an der östlichen Baugrenze mit einer Gebäudebreite von max. 12,0 m zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen zur Betreibung von Freilagerflächen im Sinne des § 23 Abs.5 BauNVO zulässig.

- 4.2 Die Befestigung von Flächen regelt sich nach 1.3 Grünordnung.

5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 5.1 Die zulässigen Traufhöhen und Kniestockhöhen sind in den Regelbeispielen festgesetzt. Die Höhen der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) sind in den Bauanträgen festzulegen.
- 5.2 Büro-, Wohn- und Betriebsgebäude sind freistehend oder im baulichen Zusammenhang gemäß Darstellung im Plan zulässig.

6. Grünflächen

- 6.1 Öffentliche Grünflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 7.1 Der natürliche Geländeverlauf darf, außer über Einzelnachweis durch die Bauzeichnungen, nicht geändert werden. Kellergeschoße von Gebäuden dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

8. Grünordnung
siehe gesonderte Ausführung unter B grünordnerische Festsetzungen

9. Sichtdreiecke
 - 9.1 Die im Bereich des Sichtdreieckes geplante Bepflanzung darf nur aus Hochstammbäumen bestehen, die das Sichtfeld bis 1,0 m Höhe freihalten.

10. Abstandsflächen
 - 10.1 Die Abstandsflächen bemessen sich ausschließlich nach den Vorschriften des Art.6 Abs.3 BayBO.

11. Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 11.1 Die Dachformen, die zulässigen Dachneigungen und die Dacheindeckung der Hauptbaukörper werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt.

 - 11.2 Ortgang- und Traufüberstände müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen (max. 0,5 m Auskragung bzw. Überstand). Bei Vordächern ist ein Überstand von max. 2,0 m zulässig.

- 11.3 Dachaufbauten gemäß Regelbeispiel.
- 11.4 An- und Vorbauten (z.B. Überdachungen, Wintergärten) sind erlaubt, müssen sich aber dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.
- 11.5 Verbindungsbauten sind gemäß Darstellung im Plan zulässig. Dachform: Flachdach, Satteldach, Pultdach.
- 11.6 Die Außenwände der Gebäude sind aus glatten oder natürlich strukturierten Materialien herzustellen. Vorzugsweise sind natürliche Materialien (Putz, Holz) zu verwenden. Industriell aufbereitete Oberflächen (z.B. beschichtete oder eloxierte Bleche) sind ausnahmsweise in gedeckten Farben zulässig.

12. Werbeanlagen

- 12.1 Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nicht oberhalb der Trauflinien der Gebäude angeordnet werden. Sie sind auf 10 m² Fassade zu begrenzen, max. jedoch 20 m². Unzulässig sind Leuchtreklamen und Lichtmischungen.

13. Einfriedungen

- 13.1 Einfriedungen, die von Grundstücksgrenzen versetzt angeordnet werden, sind im Plan Schemaschnitt Pflanzung dargestellt.

13.2 Einfriedungsarten

Straßenseitige Einfriedung: Zulässig ist an der Straßenseite eine Einfriedung aus Holz (Holzlatten oder Hanichelzaun). Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig. Die Zaunhöhe einschließlich Sockel darf über Straßenoberkante höchstens 1,80 m betragen. Die Sockelhöhe darf höchstens 0,15 m betragen.

Pfeiler für Einfahrtstore sind zulässig in Mauerwerk oder Naturstein.

Seitliche und rückwärtige Einfriedung: An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Maschendrahtzaun zulässig. Die Zaunhöhe darf 1,80 m nicht überschreiten.

14. Lärmschutz

14.1 Im Planungsgebiet sind die folgenden Schallleistungspegel eines Mischgebietes (MI-Gebiet) einzuhalten:

Tags: 60 dB(A)

Nachts: 45 dB(A)

Die Festsetzung stützt sich auf § 1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauNVO.

15. Sonstige Emissionen

15.1 Mit Staubpartikel oder schädlichen Gasen angereicherte Luft darf nicht ins Freie geleitet werden. Es sind die "Technischen Regeln für gefährliche Arbeitsstoffe, (TRG A 900)" und die "Technischen Anleitungen zur Reinhaltung von Luft (TA-Luft)" einzuhalten.

16. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Längs der westl.Grundstücksgrenze verläuft ein 1,0 m breiter öffentlicher Fußweg.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Oberflächenwasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. Dachabwasser) ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

2. Grundwasser
Im Baugebiet sind hohe Grundwasserstände zu erwarten. Es wird empfohlen, diese bei der baulichen Ausbildung der Keller zu berücksichtigen.
Grund- und Quellwasser dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.
Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn wird empfohlen.

3. Bodenfunde
Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landratsamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt in das Grundstück zu gestatten.

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Blaibach-Südost"

Gemeinde Blaibach, Landkreis Cham

1. Maß der Neupflanzung

Die Pflanzungen finden ausschließlich auf privaten Flächen statt.

1.1 Das Maß der Neupflanzung auf privaten Flächen richtet sich nach den Signaturen im Plan im M 1:1000. Auf diesen Flächen besteht sowohl ein Pflanzgebot als auch eine Pflanzbindung nach § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB.

1.2 Im einzelnen wird festgelegt:

a) Die Fassaden der Gebäude sind zu begrünen: Pro 10 lfm Wand sind 2 Kletter/Schlingpflanzen (Arten unter Ziffer 2.1) zu setzen und bauseits die erforderlichen Kletterhilfen vorzusehen (Drahtseile, Rankgitter).

b) Pflanzung auf den Parkplätzen und längs der Erschließungsstraße.

Das Maß der Pflanzung richtet sich nach Planangabe.

Im Westen des Grundstücks:

- Parkplätze: Unter den Bäumen, Mindest-STU:

14/16, ist eine niedere Unterpflanzung vorzusehen.

- Eingangszone längs Erschließungsstraße:

Die Bäume sind mit einem Mindest-STU von 14/16 cm festgelegt. Die Bodendecke wird mit Landschaftsrasen/Wildrasen eingesät.

c) Pflanzgürtel der Signatur 

Hierfür gilt: es ist eine 5-reihige Pflanzung lt. Regelquerschnitt M 1 :50 herzustellen aus:

- 10 % Großbäume als Heister, H mind. 250/300 cm, 2 x verpfl.
- 5 % Kleinbäume als Heckenpflanzen, Höhe mind. 200/225 cm, 2 x verpfl.
- 85 % Sträucher, mind. 2 x verpfl.
- Auf 50 cm wird eine Wildrasenfläche vorgelagert, die den Übergang zur Saumgesellschaft bildet. Der Zaun verläuft innerhalb der Pflanzung.

1.3 Befestigte Flächen mit versiegelten Oberflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Als Belagsart sind für sonstige Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden (wassergebundene Decken, Pflaster-, Schotterrasen).

1.4 Sämtliche Begrünung hat vor oder im Zug der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen. Die Gehölze sind nach der Pflanzung mindestens 2 Jahre durch Fachkräfte zu pflegen.

1.5 Es sind dabei die gesetzlichen Vorschriften zu beachten wie:

- Grenzabstände lt. Nachbarrecht, insbesondere gegenüber landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Schutz des Mutterbodens nach BauGB/VOB.
- Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen etc.

2. Art der Pflanzung auf den privaten Flächen

2.1 Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung

Als Kletter- und Schlingpflanzen sind zu verwenden:

a) Selbstkletterer

Hedera helix

Efeu (Schatten)

Partenocissus tric. veitchii Wein, wild

- b) an Rankhilfen
- | | |
|----------------------------|-------------|
| Polygonum aubertii | Knöterich |
| Clematis vitalba) | |
| Clematis montana) | Waldrebe |
| Partenocissus quinquefolia | wilder Wein |

2.2 Auf den privaten Flächen mit Pflanzbindung

- a) Pflanzung auf den Parkplätzen und längs der Erschließungsstraße.

Großbäume:

- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |

Kleinbäume:

- | | |
|------------------|-------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Kleinsträucher (unter Parkplatzbäumen)

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| Rosa canina/Rosa bodendeckend | Rose |
| Salix purpurea nana | Kriech-Weide |

- b) Pflanzung des Pflanzgürtels längs Talseite und freier Landschaft.

Großbäume: wie unter 2.2 a, ohne Bergahorn,
zusätzlich

- Salix alba
Ulmus glabra

Kleinbäume: wie unter 2.2 a

Sträucher:

- | | |
|-----------------|--------|
| Salix purpurea) | |
| Salix aurita) | |
| Salix caprea) | Weiden |
| Salix triandra) | |

<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball
<i>opulus</i>	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel

2.3 Nicht verwendet werden dürfen bunt- und rotlaubige, sowie fremdartig wirkende Gehölze, wie:

Cedrus atlantica glauca (Atlaszeder), *Picea pungens glauca* (Blaufichte u. ähnliche Sorten), *Chamaecyparis-* und *Thuja*-Arten (Scheinzypresse und Lebensbaum), *Acer negundo variegatum* (Bunter Eschenahorn), *Fagus silv. atropurpurea* (Blutbuche) und *Pendula* (Hängebuche) und andere Arten.

D VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan "Blaibach-Südost"

Gemeinde Blaibach, Landkreis Cham

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.

Der Gemeinderat hat am 25.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.



Blaibach, den 26.04.91.. *Thamer*
1. Bürgermeister

Die Fachstellenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde vom 22.07.91.. bis 10.09.91.. durchgeführt.



Blaibach, den 10.09.91.. *Thamer*
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde vom 08.08.91.. bis 05.09.91.. durchgeführt.



Blaibach, den 05.09.91.. *Thamer*
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 26.09.1991 den Bebauungsplan gebilligt und den Billigungsbeschluß am 22.11.91.. öffentlich bekanntgemacht.



Blaibach, den 22.11.91.. *Thamer*
1. Bürgermeister

Mai 1991

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Datum vom bestehend aus Zeichnung und Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.11.91 bis 31.12.91 im Rathaus der Gemeinde Blaibach während der allgemeinen Amtsstunden öffentlich ausge-



Blaibach, den 31.12.91
1. Bürgermeister

T. Amel

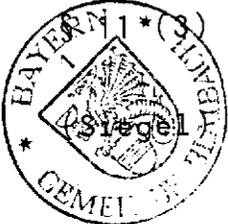
Der Bebauungsplan mit Datum vom Mai 1991 /Ergänzungsdatum vom Januar 1992 wird durch den Gemeinderat als Satzung gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO beschlossen.



Blaibach, den 23.01.92
1. Bürgermeister

T. Amel

Der Bebauungsplan mit Datum vom Mai 1991 /Ergänzungsdatum vom Januar 1992 wurde dem Landratsamt Cham gemäß § 11 (3) BauGB zur Anzeige gebracht.



Blaibach, den 08.05.92
1. Bürgermeister

T. Amel

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (Bescheid Schreiben des Landratsamtes vom 27.05.92 Nr. 50-610-B3.1.13.....).

.....
T. Amel

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 17.11.92 im ~~Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr.~~ durch Aushang bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.



Blaibach, den 17.11.1992
1. Bürgermeister

T. Amel