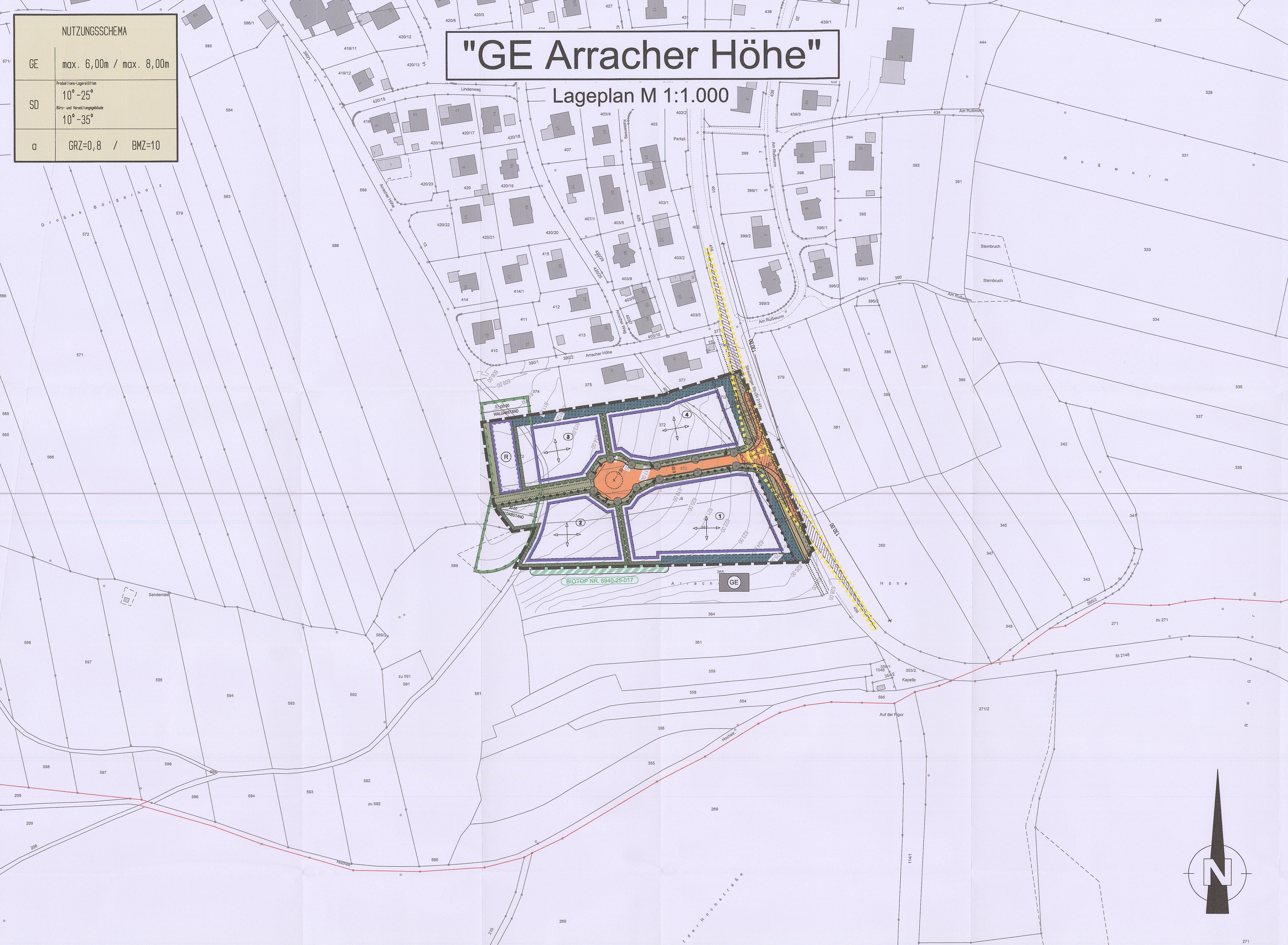
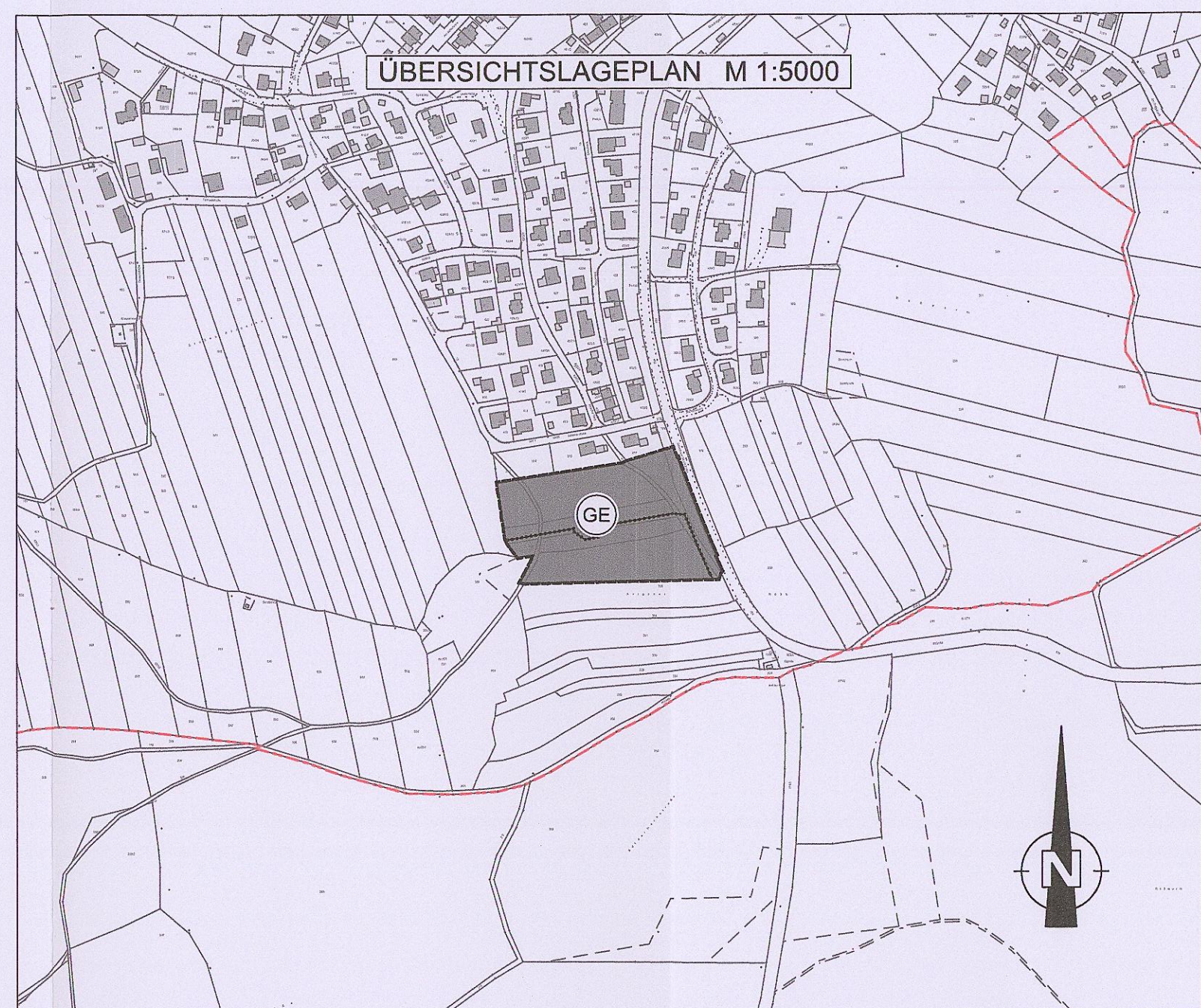


NUTZUNGSSCHEMA	
GE	max. 6,00m / max. 8,00m
SD	Produktions- und Lagerstätte 10°-25° Bau- und Werkstofflagerstätte 10°-35°
α	GRZ=0,8 / BMZ=10



"GE Arracher Höhe"

Lageplan M 1:1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Marktgemeinderat Falkenstein folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet Arracher Höhe“ in Falkenstein in der Fassung vom 29.04.2014 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.



Falkenstein, den 29.04.2014

Dengler, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2012 und 25.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.06.2013 bis 28.06.2013 stattgefunden.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.05.2013 bis 28.06.2013 durchgeführt.
- Billigung**
Der Marktgemeinderat hat am 11.07.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 11.07.2013 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 14.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 11.07.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2014 bis 24.02.2014 öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss**
Der Markt Falkenstein hat in der Sitzung vom 29.04.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.04.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- Bekanntmachung**
Der Bebauungsplan wurde am 18.07.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Falkenstein 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Falkenstein, den 18.07.2014



Dengler, 1. Bürgermeister

1. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Regenrückhaltebecken
- | "Nutzungsschema" | |
|------------------|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

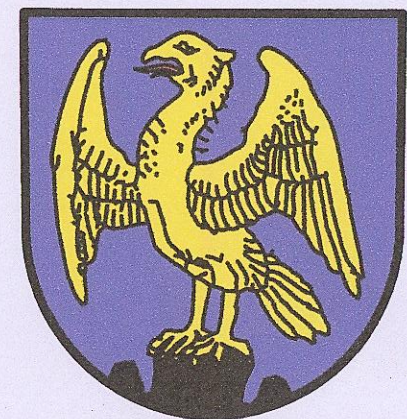
1 = Art der Nutzung
2 = zur Wandhöhe (ab gepantem Gelände / ab Urd Gelände)
3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach
4 = Dachneigung
5 = Bauweise: an abweichende Bauweise
6 = GRZ/BMZ bzw. GFZ
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegleitgrün
- Fuß-/ Radweg
mit beidseitigem Grünstreifen
- Grünfläche, öffentlich
- Sichtdreieck
- Einfahrtbereich
- Baugebietseingrünung
- private Baugebietsein-/ durchgrünung
- zu pflanzende Bäume 2. Ordnung
- Waldabstand

2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- kartierte Biotopfläche

Bk. G. O. B.
Bestandskraft: 18.07.2014
Markt 350

Falkenstein
Lkr. Cham



BEBAUUNGSPLAN mit Grünordnung "GE Arracher Höhe"

Planfertiger:
SCHIERER & HELLER
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
Hans-Eder-Straße 28
93438 Cham

Aufgestellt:
Cham, den 29.06.2014

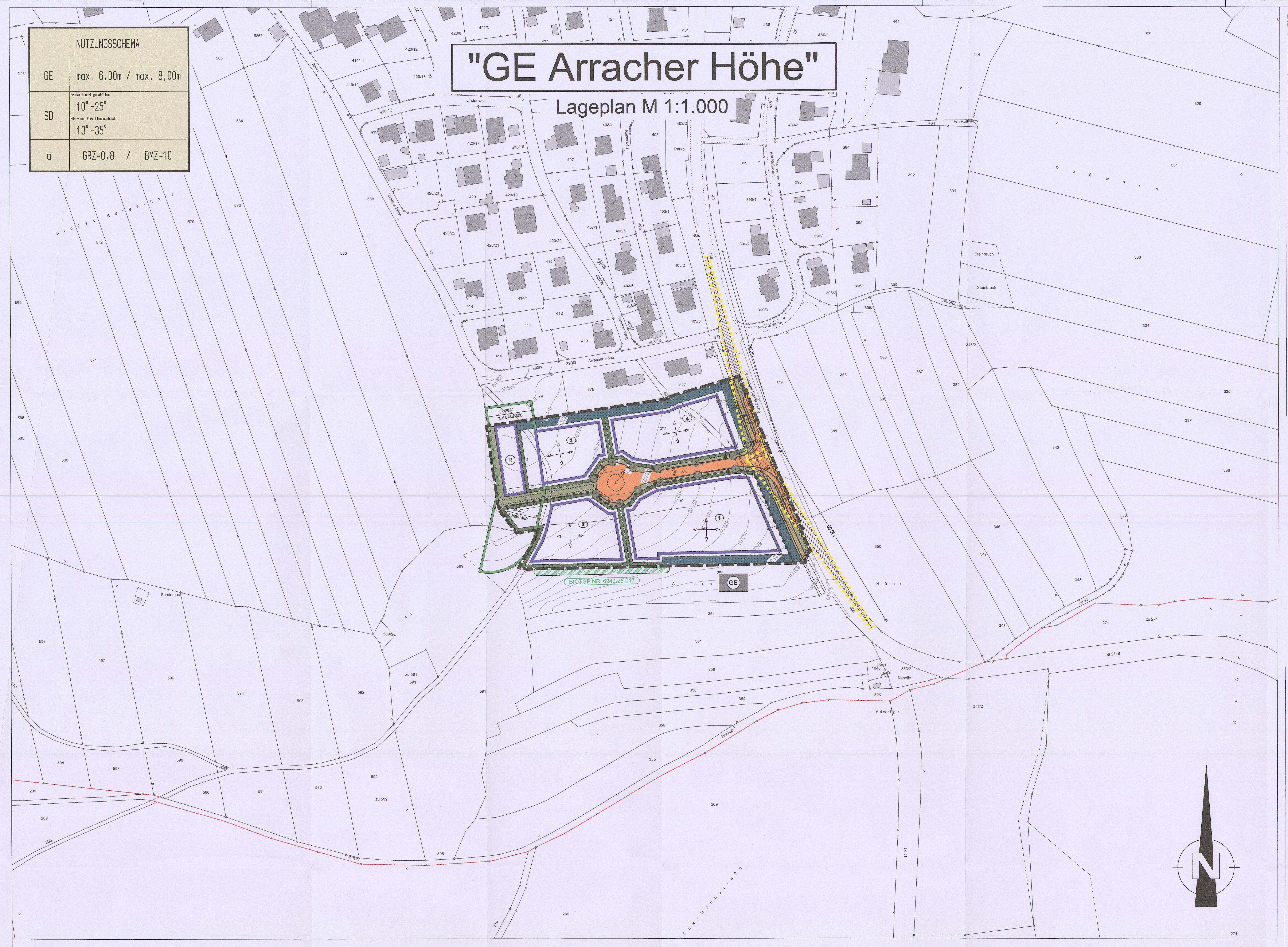
Geändert:

Gerd Schierer
Gerd Schierer
Dipl. Ing. Univ., SFI - EWE

NUTZUNGSSCHEMA	
GE	max. 6,00m / max. 8,00m
SD	Produktions-Lagereläit
	10°-25°
SD	Büro- und Verwaltungsgebäude
	10°-35°
α	GRZ=0,8 / BMZ=10

"GE Arracher Höhe"

Lageplan M 1:1.000



1. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO 1990



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Regenrückhaltebecken

"Nutzungsschema"	
1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung

2 = zul. Wandhöhe (ab geplantem Gelände / ab Urgelände)

3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach

4 = Dachneigung

5 = Bauweise: a= abweichende Bauweise

6 = GRZ/BMZ bzw. GFZ

Baugrenze



Straßenverkehrsflächen
Straßenbegleitgrün



Fuß-/ Radweg
mit beidseitigem Grünstreifen



Grünfläche, öffentlich



Sichtdreieck



Einfahrtbereich



Baugebietseingrünung



private Baugebietsein-/ durchgrünung



zu pflanzende Bäume 2. Ordnung

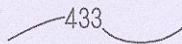


Waldabstand

2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer



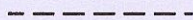
Höhenlinien



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



kartierte Biotopfläche

P R Ä A M B E L

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches
in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung
erlässt der Marktgemeinderat Falkenstein folgende

S a t z u n g :

§ 1

Der Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet Arracher Höhe“ in Falkenstein
in der Fassung vom 29.04.2014 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen
mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit der Bekanntmachung
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden,
wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen
örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.



Falkenstein, den 29.04.2014

Dengler, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2012 und 25.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.06.2013 bis 28.06.2013 stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.05.2013 bis 28.06.2013 durchgeführt.

4. Billigung

Der Marktgemeinderat hat am 11.07.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 11.07.2013 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 14.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 11.07.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2014 bis 24.02.2014 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluß

Der Markt Falkenstein hat in der Sitzung vom 29.04.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.04.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 18.07.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

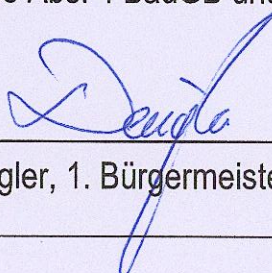
Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Falkenstein, den 18.07.2014




Dengler, 1. Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

A) Bebauungsplan

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ im Sinne § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 eingestuft.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur im Büro- und Verwaltungsgebäude ab dem 1. Obergeschoß errichtet werden.

Freistehende Wohnhäuser sind nicht zulässig.

Des Weiteren wird die Ansiedlung von Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben für die Parzellen 3 und 4 zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GE: Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die max. zulässige Baumassenzahl 10.



„GE Arracher Höhe“

2 Bauweise und Stellung

2.1 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet gilt eine „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 45m zulässig.



3 Flächen für Nebenanlagen

3.1 Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO 2008 in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Durch die Stellplatzverordnung notwendige Stellplätze dürfen nicht innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden.



4 Stromversorgung

Die Stromversorgung hat durch Erdkabel zu erfolgen.



5 Erschließung

Das Baugebiet erhält über die Staatsstraße St2148 Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Es wird eine Links-Abbiegespur eingeplant, welche bei Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Besucher-/ Publikumsverkehr von Seiten des Straßenbauamtes erforderlich wird.

Die innere Erschließung ist ausschließlich über diese Anliegerstraße auszuführen.



6 Entsorgung

6.1 Abwasserbeseitigung

- 6.1.1 Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Marktgemeinde Falkenstein anzuschließen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassersystem der Kläranlage in Falkenstein zugeführt.
- 6.1.2 Die Versickerung von Oberflächenwasser (wo möglich) bzw. Regenrückhalteeinrichtungen (z. B. Zisternen) auf dem eigenen Grundstück sind zu errichten.
Das anfallende Niederschlagswasser aus dem ganzen Baugebiet wird in einem Rückhalteteich gespeichert und anschließend dosiert abgegeben.
- 6.1.3 Flächen, bei denen gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordert (Waschplätze etc.) sind so zu gestalten (Überdachung etc.), dass kein Regenwasser in den Schmutzwasserkanal einlaufen kann.
- 6.1.4 Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem sämtliche Grundleitungen bis zur Grundstücksgrenze dargestellt sind.
- 6.1.5 Speicherung von Regenwasser und Nutzung für Bewässerungszwecke der privaten Grünflächen wird empfohlen.



„GE Arracher Höhe“

7 Grünflächen

Grünflächen sind gem. den Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan zu begrünen.



8 Stützmauern

Unbedingt notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten.

Die Stützmauern sind zu begrünen.

Höhenunterschiede über 2,00m müssen mit Böschungen bewältigt werden.



9 Umwelteinflüsse

9.1 Lärmkontingentierung

9.1.1 Zulässige Schallemissionen

Entsprechend der Exponierung der zu untersuchenden Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten 1 und 4 (sh. Anlage) keine Vorbelastungen durch Gewerbelärm vorhanden sind.

9.1.2 Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenze inklusive betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m ² und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren ...										
Teilfläche	Kontingent		Zusatzkontingente in dB(A)							
			Norden		Osten		Süden		Westen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	60	48	0	0	0	2	5	14	5	17
TF 2	60	48	0	0	0	2	5	14	5	17
TF 3	56	40	0	0	4	0	9	25	9	25
TF 4	56	40	0	0	4	0	9	25	9	25

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.



„GE Arracher Höhe“

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „GE Arracher Höhe“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Sektoren ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

- 9.1.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben mit Ausnahme der Nutzung durch Büroräume und durch Räume mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.
- 9.1.4 Für Betriebsleiterwohnungen ist mit dem Bauantrag durch den Bauherrn der erforderliche bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen. Dieser orientiert sich an den zulässigen Emissionskontingenten.
- 9.1.5 Freistehende, separate Wohngebäude sind ausgeschlossen. Für Wohnungen sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese sind bei der Genehmigung durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.
- 9.1.6 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Cham – Technischer Umweltschutz – , Rachelstraße 6, 93413 Cham zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.



9.2 Hinweise

9.2.1 Darüber hinaus werden zum weitergehenden Schutz der Nachbarschaft, auch bei Einhaltung der zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile, folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Verkehrsflächen auf den Betriebsflächen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten in, den nächstgelegenen Immissionsorten, abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden (im Regelfall nach Süden).
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen im Freien ausgenutzt werden.



10 Stell-, Hof- und Lagerflächen

Grünflächen sind gem. den Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan zu begrünen.



11 Gestaltung von Produktions- und Lagerstätten sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Die Errichtung von Gebäuden, deren vorwiegender Zweck der Sonnenenergienutzung dient, ist nicht zulässig.

11.1 Ausbildung der Dächer

11.1.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 25° bzw. zwischen 10° und 35° bei Büro- und Verwaltungsgebäuden auszubilden.

Als Dacheindeckung werden Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink), Dachbegrünungen oder naturrote kleinteilige Formsteine (Ziegel) zugelassen. Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 120cm, am Ortgang max. 100cm betragen.

11.1.2 Die Außenwand, darf gemessen ab geplantem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut max. 6,00m nicht übersteigen. Gemessen ab natürlichem Gelände darf die Außenwand bis OK Dachhaut max. 8,00m nicht übersteigen.

Ausnahmen hiervon kann die Gemeinde bei unabdingbaren funktionellen Bauteilen wie Spänebunker u. ä. zulassen.

11.1.3 Bei Verwaltungs- und Büroräumen im Dachgeschoß wird die Errichtung von Dachgauben zugelassen.



„GE Arracher Höhe“

11.2 Fassaden

11.2.1 Sockelhöhen bis max. 50 cm sind zulässig.

11.2.2 Tore, Türen und Fenster sind so anzuordnen, dass sie zur ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

Großflächige Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

11.2.3 Geschlossene Wandflächen sind zusammenzufassen und aus dem Ausbauraster zu entwickeln und zu gliedern.

Fassadenverkleidungen bzw. Paneelfassaden sind auf Grundlage des Fassadenrasters zu gliedern.



12 Außenwerbung

12.1 Werbeanlagen regeln sich nach Art. 8 Abs. 1 BayBO 2008 sowie Art. 23 BayStrWG.

Lichtwerbe- und Flutlichtanlagen sind zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und Laser.

Die Errichtung von Fahnenmasten ist zulässig.

Freistehende Werbetafeln sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3,00m und eine max. Werbefläche von 6,00m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,50m, in der Breite 1,50m und in der Höhe 4,00m nicht überschreiten.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, zu denen auch Werbeanlagen zu zählen sind, ist innerhalb der Bauverbotszone unzulässig.



13 Sonnenenergienutzung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche zulässig.



„GE Arracher Höhe“

14 Einfriedungen

- 14.1** Als Einfriedung sind Metallzäune mit senkrechten Stäben oder Drahtzäune bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,80m zulässig.

In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen kann durch die Gemeinde eine Ausnahme gewährt werden.

- 14.2** Einfriedungen sind gem. integrierten Grünordnungsplan zu hinterpflanzen.

- 14.3** Es sind nur Punktfundamente zulässig.



15 **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.



„GE Arracher Höhe“

16 **Ausgleichsflächen**

gem. integrierten Grünordnungsplan



Textliche Hinweise

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

Unter ungünstigen Umständen kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen.

Diese Risiken sind bei der Gebäude und Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Aufgestellt: Cham, den 29.04.2014

SCHIERER & HELLER
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH

Gerd Schierer

Dipl.-Ing. Univ., SFI-EWE

Markt Falkenstein



Thomas Dengler

1. Bürgermeister

B.W. 07.01.13
Bestandskraft: "18.07.2014"
Sg 50

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

ZUM INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN
ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

GEWERBEGEBIET AN DER ARRACHER HÖHE –
ERWEITERUNG IM ORTSTEIL FALKENSTEIN

MARKTGEMEINDE

FALKENSTEIN

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



PLANUNGSTRÄGER:

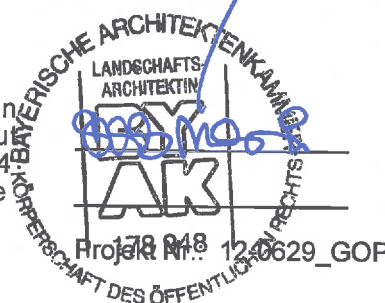
Marktgemeinde Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein

Deuyl
1. Bürgermeister



PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut
Fon 0871.61091 Fax 0871.630664
e-mail: info@komplan-landshut.de



Stand: 29.04.2014



B) GRÜNORDNUNGSPLAN

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB

- 1 **VERKEHRSFLÄCHEN, PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE**
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.
- 2 **NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten, mit Gehölzen zu bepflanzen bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden zu versehen.
Zur Ansaat geeignet sind autochthone Wiesenkräutermischungen des Produktionsraums "Südost- und Ostdeutsches Bergland" und der Herkunftsregion des Bayerischen und Oberpfälzer Waldes.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche, Werbeanlagen und Einfriedungen zulässig.
- 3 **PFLANZMASSNAHMEN**
 - 3.1 **Öffentliche Grünflächen**
 - 3.1.1 **Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung im Straßenraum**
Die Überstellung des öffentlichen Straßenbegleitgrüns im Bereich der inneren Erschließungsstraße und des Wendeplatzes erfolgt entsprechend dem Lageplan einheitlich mit *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) in der festgesetzten Mindestqualität entsprechend Artenliste 7.1. Die Standorte sind in Abhängigkeit von den künftigen Zufahrten zu den einzelnen Gewerbequartieren variabel, auf das Straßenraumprofil ist jedoch zu achten.
Die Pflanzflächen im Bereich der Straßenbäume sind als Rasen- oder Wiesenfläche einzusäen. Zu verwenden ist autochthones Saatgut des Produktionsraums "Südost- und Ostdeutsches Bergland" und der Herkunftsregion des Bayerischen und Oberpfälzer Waldes für Straßenbegleitgrün.
 - 3.1.2 **Baum-/Strauchpflanzungen zur Randeingrünung**
Die Begrünung der Randflächen erfolgt zur Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft entsprechend dem Planzeichen mit dichten Baum-/ Strauchpflanzungen entsprechend den Artenlisten 7.1, 7.2 und 7.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Es erfolgt keine Ansaat der Pflanzflächen, lediglich eine Mulchung zum Schutz vor Unkräutern.
Die Bepflanzung ist in den ersten drei Jahren (falls erforderlich) freizuschneiden und fachgerecht zu entwickeln (Entwicklungspflege).

3.2 Private Grundstücksflächen

3.2.1 Allgemein

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher jeweils gemäß den Artenlisten in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.

Je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung bzw. zwei Gehölze 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten zu pflanzen.

Im Bereich von Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten, d.h. Bäume sind bis 3,0 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten.

Einmündungs- und Ausfahrtsbereiche sind von sonstiger Bepflanzung über 0,80 m Wuchshöhe über der Straßenoberfläche freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

3.2.2 Stellplatzbegrünung

Zur Begrünung der Stellplätze sind die Pflanzflächen entweder als Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern entsprechend Artenliste 7.5 zu versehen. Zusätzlich hat je 5 angefangener Stellplätze eine Überstellung mit je einem Gehölz 2. Ordnung gemäß Artenliste 7.2 in den entsprechend Mindestqualitäten zu erfolgen, auf das Straßenraumprofil ist dabei zu achten.

Zu verwenden ist autochthones Saatgut des Produktionsraums "Südost- und Ostdeutsches Bergland" und der Herkunftsregion des Bayerischen und Oberpfälzer Waldes für Parkplatzrasen.

Anstelle der Rasen- oder Wiesenansaat sind hier zur optischen Gestaltung auch flächige Strauchpflanzungen entsprechend Artenliste 7.3 möglich.

3.2.3 Baum-/Strauchpflanzungen zur Eingrünung

Die Eingrünung der Randflächen erfolgt zur Eingrünung und Abgrenzung der Gewerbequartiere untereinander entsprechend dem Planzeichen mit lockeren Baum-/Strauchpflanzungen entsprechend den Artenlisten 7.1, 7.2 und 7.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten (vHei/vStr). Es erfolgt keine Ansaat der Pflanzflächen, lediglich eine Mulchung zum Schutz vor Unkräutern.

Unterbrechungen und Befestigungen innerhalb dieser Flächen sind nur für Zugänge und Zufahrten zulässig.

4 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat.

Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

Die Ansaaten haben in autochthoner Weise zu erfolgen,

5 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

6 REGENRÜCKHALTEBECKEN

Das Regenrückhaltebecken ist als naturnahe Mulde auszubilden. Zur Strukturanreicherung ist die punktuelle bzw. kleinflächige Gestaltung mit Steinschüttungen vorzusehen. In den gesteinsfreien Bereichen erfolgt eine Oberbodenmodellierung bei gleichzeitiger Ansaat mit autochthonem Saatgut. Geeignet sind hier Ansaatmischungen für Feuchtmischungen des Produktionsraums "Südost- und Ostdeutsches Bergland" und der Herkunftsregion des Bayerischen und Oberpfälzer Waldes.

Die Mulde ist extensiv ein- bis dreimalig zu pflegen.

7 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (der Herkunftsregion - Ostbayerisches Grundgebirge), soweit verfügbar, zu achten.

7.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, mit Straßenraumprofil, falls erforderlich

Flächige Pflanzung: vHei o.B., 250-300

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
und vergleichbare Arten.	

7.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, mit Straßenraumprofil, falls erforderlich

Flächige Pflanzung: vHei m.B., 200-250

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
und vergleichbare Arten.	

7.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.	

7.4 Schling- und Kletterpflanzen

2 x v., mTb, mind. 2 Triebe

Clematis viticella

Clematis vitalba

Failopia aubertii

Hedera helix

Hydrangea petiolaris

Parthenocissus quinquefolia

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
und vergleichbare Arten.

Zierliche Waldrebe

Gemeine Waldrebe

Schlingknöterich

Gemeiner Efeu

Kletter-Hortensie

Selbstkletternde Jungfernrebe

Dreispitziige Jungfernrebe

7.5 Bodendecker

mTb

Ajuga reptans

Alchemilla mollis

Brunnera macrophylla

Epimedium versicolor

Hedera helix (in Sorten)

Hypericum (in Sorten)

Geranium (in Sorten)

Glechoma herderacea

Luzula sylvatica

Lamium galeobdolon

Lamium maculatum

Pachysandra terminalis

Potentilla (in Sorten)

Prunella grandiflora

Pulmonaria officinalis

Vinca minor

und vergleichbare Arten.

Kriechender Günsel

Frauenmantel

Kaukasus-Vergissmeinnicht

Elfenblume

Efeu

Johanniskraut

Storachschnabel

Gundermann

Wald-Hainsimse

Goldnessel

Taubnessel

Dickmännchen

Fingerkraut

Braunelle

Echtes Lungenkraut

Kleines Immergrün

Die Verwendung von landschaftsfremden Sorten mit Säulen-, Kugel- Hänge- und Bon-saiformen sowie bunt- oder panaschiertlaubigen Gehölzen ist unzulässig. Die Verwen-dung von Nadelgehölzen oder Koniferen jeglicher Art ist ebenfalls nicht gestattet.

8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf der Grundstücksfläche mit der Fl.-Nr. 771 Gemarkung Falkenstein bereitgestellt. Geplant ist die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandbestandes zur Pflegemahd. Wei-terhin erfolgt die Pflanzung einer Strauchhecke sowie von Obstgehölzen.

Die detaillierte Eingriffsbilanzierung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

TEXTLICHE HINWEISE

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 2 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z.B. Ackerkratzdistel) sind z.B. durch Köpfmähd vor dem Abblühen zu treffen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

3 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN

Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit Rank- und Klettergehölzen (Arten entsprechend Ziffer 7.4 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten) begrünt werden. Auf entsprechende Rankhilfen ist zu achten.

4 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutze der Insekten wird angeraten.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

6 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

7 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Einholung einer Erlaubnis nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.