

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 89 Abs. 1 Nr. 15 BayBO erlässt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 04.04.2005
- 2) Grünordnungsplan vom 04.04.2005

§ 3

In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Grafenwiesen, 12. APR. 2005



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 (1) BauGB	19.01.2004
BEKANNTMACHUNG gem. § 2 (1) BauGB	17.02.2004
BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 (1) BauGB	vom 12.05.2004 bis 14.06.2004
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 4 (1) BauGB	vom 05.05.2004 bis 14.06.2004
BILLIGUNGSBESCHLUSS	13.12.2004
AUSLEGUNG gem. § 3 (2) BauGB	vom 07.02.2005 bis 07.03.2005
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB	04.04.2005

Grafenwiesen, **1 2. APR. 2005**



.....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und Erweiterung wurde am ~~.....~~ **1.0. MAI 2005** gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung treten die Bebauungsplanänderung und Erweiterung in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Grafenwiesen, **1 1. MAI 2005**



.....
1. Bürgermeister

An der nord-östlichen Grundstücksgrenze werden als Übergang zur freien Landschaft zwei Baumreihen (s. „Gehölzliste für Neupflanzungen“ unter „Textliche Festsetzungen/Grünordnung“) in versetzter Anordnung gepflanzt (s. Planliche Festsetzungen und Zeichenklärung).

8. Schallschutz

Im Süden des Geländes ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden.

Der entsprechende Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Eine Bebauung ist zwischenzeitlich größtenteils erfolgt.

Die zulässigen Immissionswerte sind auf diese Entwicklung hin abzustellen.

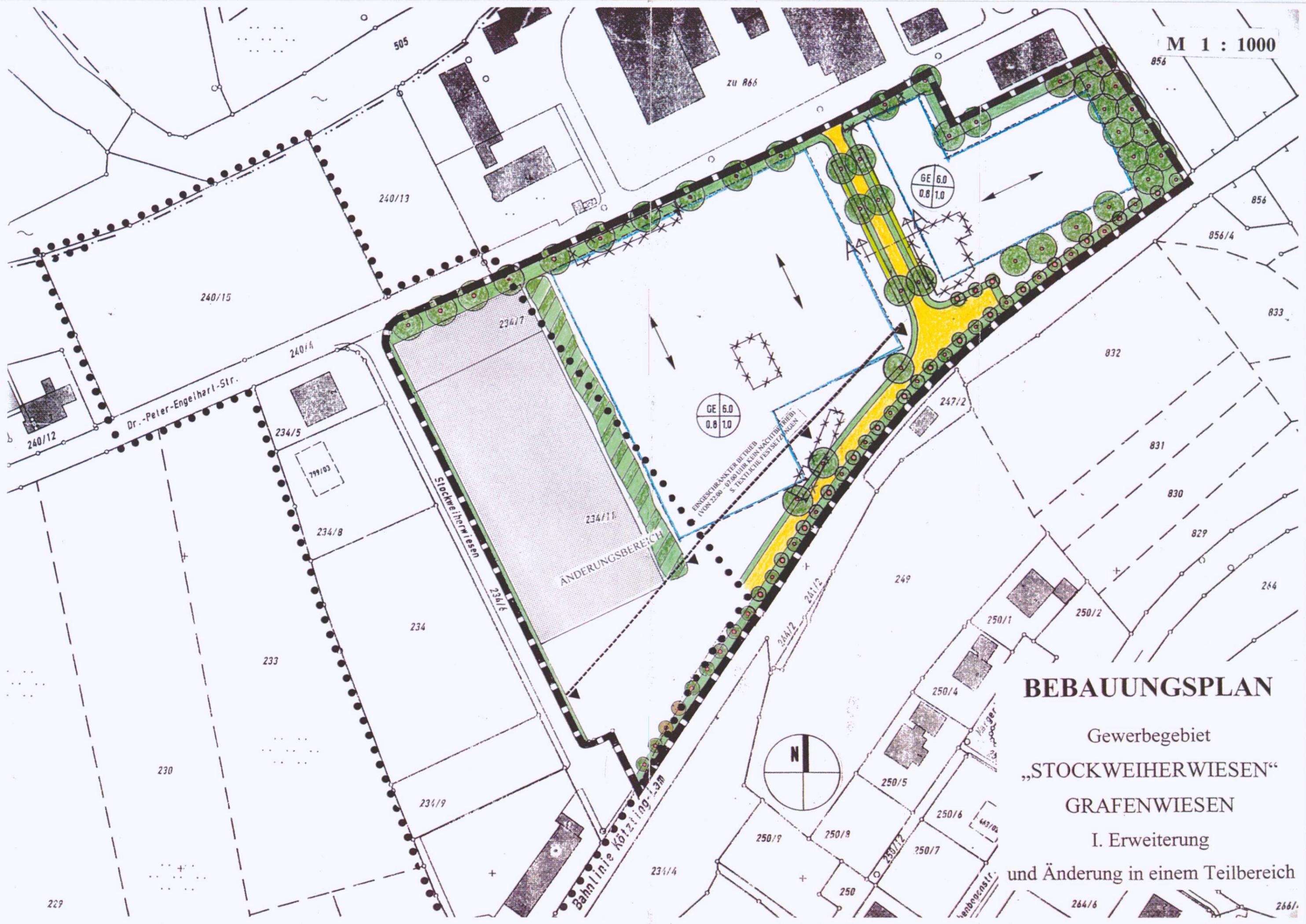
Nach DIN 18005, Beiblatt 1, sollten dabei folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Tag:	55 dB(A)
Nacht:	45 dB(A) (bzw. 40 dB)

Nach DIN 18005 errechnet sich mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von $LW = 60$ dB(A) ein Beurteilungspegel von 51 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort des bestehenden WA.

Der Immissions-Orientierungswert für den Tag wird somit eingehalten. Der Orientierungswert für die Nacht wird nur eingehalten bei einem, auf den nördlichen Teil des Gebietes beschränkten Betrieb.

M 1 : 1000



BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet
 „STOCKWEIHERWIESEN“
 GRAFENWIESEN
 I. Erweiterung
 und Änderung in einem Teilbereich



GE 6.0
0.8 1.0

GE 6.0
0.8 1.0

EINGESCHRÄNKTER BEFRIED
 (VON 22.00 - 02.00 UHR KEIN NACHBEFRIEDEN)
 S. TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

ÄNDERUNGSBEREICH

Stockweihwiesen

Dr.-Peter-Engelhart-Str.

Bahnlinie Kötzing

PLANLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN



GELTUNGSBEREICH ERWEITERUNG
BZW. ÄNDERUNG

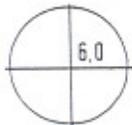


GELTUNGSBEREICH BEST. B-PLAN

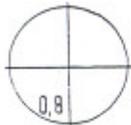
BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG



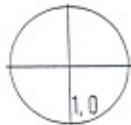
GEWERBEGEBIET LT. § 8 ABS. 1, 2 u. 3 BauNVO
VON 1990 (AUSSER TANKSTELLE) IN AB-
WEICHENDER BAUWEISE, JEDOCH BAUKÖRPER-
LÄNGE BIS MAX. 100 M



WANDHÖHE MAX. 6,0 M ÜBER GELÄNDE NACH
AUFFÜLLUNG



GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO) VON 1990
GRZ 0,8



GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO) VON 1990
GFZ 1,0



BAUGRENZE



BESTEHENDE BEBAUUNG



FIRSTRICHTUNG ZWINGEND FÜR WESENTLICHE
GEBÄUDELÄNGSSEITEN (BAUMASSEN SIND
ENTSPRECHEND ZU GLIEDERN)



ABBRUCH



VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ABGRENZUNG
EINGESCHRÄNKTER BETRIEB (22:00 – 07.00)
NACH § 1 ABS. 4 BauNVO VON 1990

GRÜNORDNUNG



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, MEHRZWECK-
STREIFEN (PARKEN/GRÜN) ALS
SCHOTTERRASEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, BAUGEBIETSEIN-
GRÜNUNG/DURCHGRÜNUNG,
BEPFLANZUNG NACH NACHSTEHENDER LISTE
„GEHÖZLLISTE FÜR NEUANPFLANZUNGEN“
UNTER „GRÜNORDNUNG“ (TEXTLICHE FEST-
SETZUNGEN)



PFLANZGEBOT – GROSSBÄUME AUF
PRIVATEM GRUND



PFLANZGEBOT – KLEINBÄUME AUF
PRIVATEM GRUND (KRONENDURCH-
MESSER MAX. 3 M)



MINDESTENS 2-REIHIGE BEPFLANZUNG
MIT EINHEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN
(BÄUME UND STRÄUCHER, S. GEHÖLZ-
LISTE FÜR NEUPFLANZUNGEN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (jedoch max. Baukörperlänge bis 100 m) nach § 22(2) BauNVO von 1990 festgesetzt.

Bauliche und sonstige Nutzung

Für einen Teilbereich (südl. Teil) wird entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO von 1990 entsprechend Planeintrag nur eingeschränkter Betrieb (kein Nachtbetrieb v. 22:00–07.00 Uhr) festgesetzt.

Gestaltung bauliche Anlagen

- Die Baukörper sind entlang der vorgegebenen Firstrichtung auszurichten (eindeutig längere Gebäudeseiten entlang der Firstrichtung).
- Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung bis zu 25° zulässig. Die max. Firsthöhe über dem natürlichen Gelände (derzeit nach Aufschüttung vorhandenes Gelände) beträgt 12 m, die max. Wandhöhe 6,0 m.
- Wegen einer nicht auszuschließenden Hochwasserbedrohung ist die Höhe Rohfußboden im Bereich der Hochbaumaßnahmen um mind. 0,50 m über die genehmigte Auffüllhöhe (= jetzt vorhandenes natürliches Gelände (416 m ü. NN) anzuheben. Großflächige Aufschüttungen sind nicht erlaubt.
- Kellergeschosse müssten mit besonderen Schutzvorrichtungen (wasserdichte Wanne etc.) versehen werden. Bei unterirdischer Lagerung von Heizöl etc. sind besondere Befüllrichtungen mind. 1,0 m über genehm. Auffüllhöhe vorzusehen. Sonstige bauliche Anlagen im 60 m-Bereich vom Ufer i.S. von Art. 59 BayWG unterliegen der Genehmigungspflicht. Aufschüttungen sind lediglich zur Überwindung des Niveauunterschiedes zum um max. 0,5 m angehobenen Rohfußbodens im Zufahrtbereich zu den Gebäuden zulässig. Stützmauern sind nur in diesem Bereich bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig, sind jedoch nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Die Art der Dachdeckung wird nicht festgesetzt. Metallisch glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen, nicht jedoch Kupfer- oder Titanzink. Flachdächer sind zu begrünen. Ebenso nicht festgesetzt werden Art und Farbe der Fassaden. Geschlossene Fassadenflächen mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Dachgauben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur entlang den Erschließungsstraßen mit einer max. Höhe von 2 m² zulässig.
- Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen unterhalb der Trauflinie angebracht werden.

Grundstückszufahrten

Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit einer Breite bis zu je 6 m zulässig. Die Zufahrt hat über die Dr.-Peter-Engelhardt-Straße sowie über die interne Erschließungsstraße zu erfolgen.

Stell- und Lagerplätze

- Alle erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken zu errichten. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Erschließung hat über die Zufahrten entlang der Erschließungsstraße zu erfolgen.
- Die Stell- und Lagerplätze sind soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Freiflächen sind soweit wie möglich gärtnerisch zu gestalten.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an die vorhandene gemeindliche Anlage sicher zu stellen.

Zur schadlosen Abwasserbeseitigung hat der Anschluß dieses Gebietes an die zentrale Abwasseranlage zu erfolgen.

Feuerlöschwesen

Brandschutzmaßnahmen sind nach den jeweils gültigen Vorschriften und Richtlinien einzuhalten. Das „Merkblatt Bebauungsplan“ KBR/LRA-Sg. 30.3 ist zu beachten.

Schallschutz

Der südliche Teil des Gebietes kann bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 80 m (Abstand zum WA-Gebiet) nur eingeschränkt, d.h. Betrieb von 07.00 Uhr bis 22:00 Uhr als GE mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von $LW = 60 \text{ dB(A)}$ genutzt werden (s. Bebauungsplan).

Hochwasserschutz

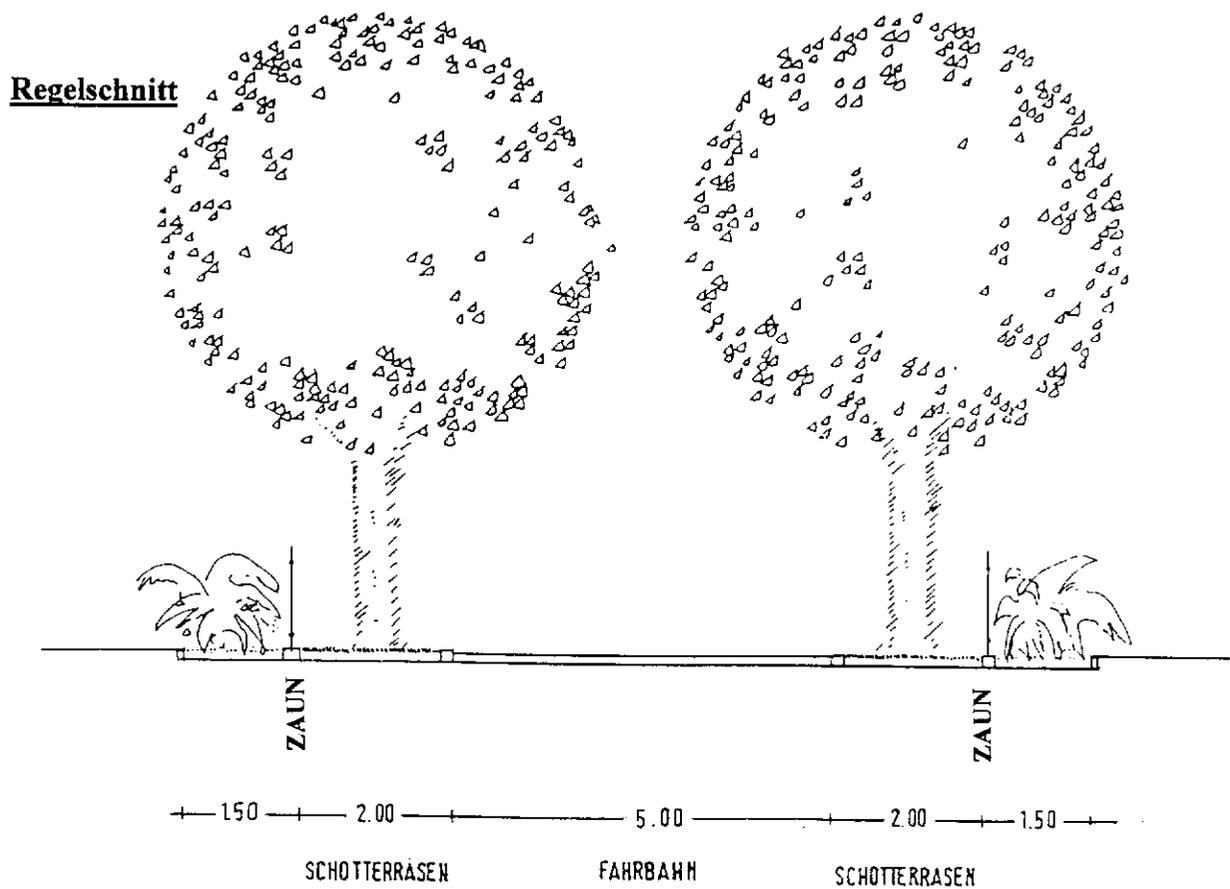
Wegen einer nicht auszuschließenden Hochwasserbedrohung ist die Höhe Rohfußboden im Bereich der Hochbaumaßnahmen um mind. 0,50 m über genehmigte Auffüllhöhe (416 m ü. NN) anzuheben. Großflächige Aufschüttungen sind nicht erlaubt.“

Bahnlinie

Das Grundstück ist im Bereich der Bahnlinie entlang der Grundstücksgrenze gegen unbeabsichtigtes Betreten und Befahren dauerhaft abzusichern und einzuzäunen. Tür- oder Toranlagen sind entlang der Bahnlinie nicht gestattet.

Oberflächenwasser ist im bahnnahen Bereich zu fassen und abzuführen (keine Versickerung). Bei Ableitung in offene Gräben müssen diese an einen Vorfluter angeschlossen sein.

Beleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen dürfen keinen Einfluss auf die Wahrnehmungsfähigkeit von Signalen durch den Triebfahrzeugführer auf der Bahnstrecke haben; d.h. eine Blendwirkung, sowie Wechsel- und Blinklicht sind auszuschließen.



REGELSCHNITT A - A

M 1 : 100

Grünordnung

- Befreiung von der Bepflanzungsfestsetzung

Im Bereich der Grundstückszufahrten wird eine Befreiung von den Festsetzungen der Bepflanzung erteilt.

- Bodenschutz

Grünflächen sind hinreichend zu humusieren und ihr Bestand langfristig zu sichern. Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

- Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind nur Zäune aus Metallstäben in einer Höhe von 1,5 m zulässig (jenseits der Schotterrasenstreifen). Durchgehende Zaunsockel sind nicht zugelassen.

Entlang sonstiger Grenzen (bei evtl. Parzellierung) sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m oder Baumhecken erlaubt. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen, z.B. Kletterpflanzen. Die Errichtung von Mauern ist unzulässig. Maschendrahtzäune zur freien Landschaft sind nur innerhalb der eingrünenden Bepflanzung zulässig.

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sind nur innerhalb der eingrünenden Bepflanzung zulässig.

Sonstige Grünstreifen und sämtliche Pflanzstreifen dürfen nicht eingezäunt werden.

- Gestaltung

Zur Einbindung des Gewerbegebietes sind entlang der nordost- und südost-Grenzen mind. 3 m breite Grünstreifen mit heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher s. „Gehölzliste für Neupflanzungen“) derart zu bepflanzen, dass ca. alle 2 m² ein Gehölz zum Stehen kommt.

Entlang der westlichen Seite des Erweiterungsbereichs des Bebauungsplangebietes ist zur Eingrünung bzw. Durchgrünung eine mindestens zweireihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher s. „Gehölzliste für Neupflanzungen“) anzulegen.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der Freiflächenplan ist von einem Fachmann (i. d. Regel Architekt oder Landschaftsarchitekt) zu erstellen.

- Erdkabel

Erdkabel sollten nicht im Bereich der vorgesehenen Pflanzstreifen bzw. Schotterrasenstreifen verlegt werden.

- Flächenbegrünung

Die Begrünung entlang der Erschließungsstraßen ist als Schotterrasen auszuführen.

- Eingrünung Stellplätze

Sämtliche Stellplätze sind mit heimischen Laubbäumen (s. nachstehende Liste „Gehölzliste für Neupflanzungen“ so zu überstellen, dass für je 4 Stellplätze ein Baum zu stehen kommt.

- Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Lampen eingesetzt werden.

Gehölzliste für Neuanpflanzungen

Großbäume über 15 m Höhe (Hochstämme STU 12 – 14 cm oder Stammbüsche 350 – 400 cm Höhe):

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Kleinbäume bis 15 m Höhe (Hochstämme STU 8 – 10 cm oder Stammbüsche 300 – 350 cm Höhe):

Ebersche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Obst- und Nussbäume	

Gehölze über 4 m Höhe (Sträucher 125 – 150 cm Höhe):

Haselnuß	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Weide-Arten	(Salix spec.)

Gehölze bis 4 m Höhe (Sträucher 80 – 200 cm Höhe):

Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Gemeiner Scheeball	(Viburnum opulus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canian)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weide-Arten	(Salix spec.)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

H I N W E I S E

—○— **BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**

866 **FLURNUMMERN**

Höhenverhältnisse

Die Differenz zwischen aufgeschüttetem und sonstigem Gelände ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Zur Grundwasserneubildung und entlang des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswässer anzustreben. Der Nachweis der Sickerfähigkeit des Untergrundes ist hierzu erforderlich.

Die Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. für Freiflächenbewässerung, Autowaschen, Toilettenspülung usw.) wird befürwortet.

Hochwasserschutz

Im Falle, dass Kellergeschosse gebaut werden sollten, müssten besondere Schutzvorkehrungen getroffen werden. Ebenso bei dem unterirdischen Lagern von Heizöl.

Privates Pflanzgebot

Zur Sicherung der Umsetzung der Festsetzungen „Grünordnung“ auf Privatgrund wird die Hinterlegung von Euro 2.000,-- beim Verkauf der Grundstücksparzellen privatrechtlich geregelt.

Nachrichtliche Übernahmen

- Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Wo das nicht möglich ist, sind im Einvernehmen mit der E-ON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (s. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft f. Straßen- und Verkehrswesen). Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft d. Feinmechanik und Elektrotechnik für elektr. Anlagen u. Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die E-ON ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

- Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzl. Meldepflicht gemäss Art. 8 DSchG und sind deshalb unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts zu melden.

- Technische Ausstattung

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei Baumaßnahmen ist es erforderlich, sich mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort „Produktion, Technische Infrastruktur Regensburg“ in Regensburg in Verbindung zu setzen.