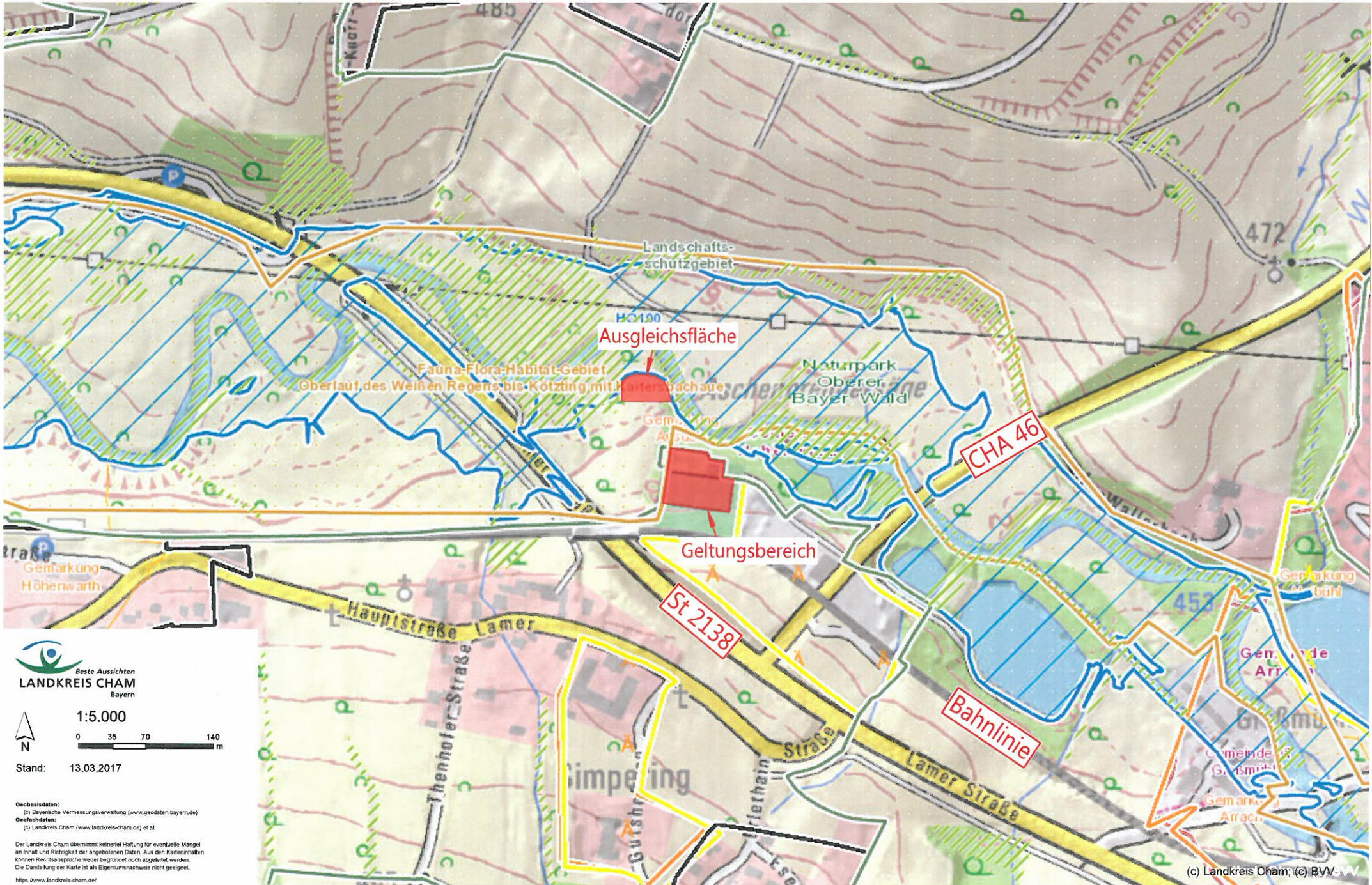



GeoBIS-Cham




Beste Aussichten
LANDKREIS CHAM
Bayern

1:5.000

0 35 70 140 m

Stand: 13.03.2017

Geobasisdaten:
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Geofachdaten:
(c) Landkreis Cham (www.landkreis-cham.de) et al.

Der Landkreis Cham übernimmt keinerlei Haftung für eventuelle Mängel an Inhalt und Richtigkeit der angebotenen Daten. Aus den Kartenhalten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Die Darstellung der Karte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
<https://www.landkreis-cham.de/>



ALTMANN
 INGENIEURBÜRO

GmbH & Co. KG

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Gewerbepark Chammünster Nord 3
 D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10

FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de

e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Bauteil/Darstellung:

**Gewerbegebiet Simpering -
 Am Weiher**

Gezeichnet:

KoM

Plan-Nr.:

BBP1

Datum:

27.07.17

Maßstab:

1:1.000

Planliche Festsetzungen (PlanzV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

III	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
GFZ 1,6	Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	Baugrenze

4. Hauptversorgungsleitungen

	oberirdisch 20kV mit Schutzstreifen
--	-------------------------------------

5. Grünflächen

	Grünstreifen privat (Baugebietseingrünung)
--	---

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
--	---

	Anpflanzen: Bäume privat (innerhalb des Eingrünungsstreifen)
--	---

	Anpflanzen: Sträucher privat (innerhalb des Eingrünungsstreifen)
--	---

Nachrichtlich (außerhalb Geltungsbereich)

	Landschaftsschutzgebiet: Oberer Bayerischer Wald
--	---

	FFH-Gebiet: Oberlauf des Weißen Regens
--	---


7. Gewässer, Wasserwirtschaft

----- 60m - Bereich Gewässer 2. Ordnung

Nachrichtlich (außerhalb Geltungsbereich)

 Hochwasser (HQ 100)

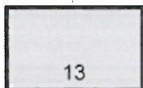
8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

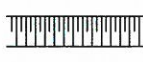
9. Zufahrten

 Einfahrtsbereich

Planliche Hinweise (PlanzV 1990)


 bestehendes Hauptgebäude mit Angabe der Hausnummer

 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Grenzpunktlage und Flurnummer

 Darstellung bestehender Böschungsverlauf mit Angabe der Ober- und Unterkante

 Darstellung bestehender Bahngleisverlauf

 Höhenlinie mit Angabe der Höhe in m ü. NN

 Parzellennummer

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet - Am Weiher“

A) Bebauungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Parzelle 1

Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO 1990; nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten. Wohnungen nach §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 (Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber) sind zugelassen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
GE	max. 0,8	max. 1,6

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE	max. III

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Nutzung	Wandhöhe	Firsthöhe
GE	max. 12,00m	max. 14,00m

Definition der Wandhöhe:

Die Wandhöhe, sowie analog die Firsthöhe ist zu messen ab der unter Berücksichtigung der zulässigen Abgrabung und Auffüllung neuen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikaausbildung.

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

A.2.4 Bauweise:

Nutzung	Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO abweichend
GE	An Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden. Die Länge der Gebäude darf max. 60m betragen.

A.2.5 Nicht überbaute Flächen

Für die nicht überbauten Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Auf Flächen außerhalb der Baugrenzen und den nicht überbauten Flächen können private Erschließungsflächen, Lagerflächen, Parkflächen und Grünflächen hergestellt werden. Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem jeweiligen Bauantrag für die gesamte Parzelle festzulegen. Grundlage hierfür sind die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

A.3 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch bei der Ausführung Satteldach oder Pultdach parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

A.4 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

In Verkehrsflächen sind ausreichende Trassen zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektro, Telekommunikation, Abwasser, Wasser, ...) vorgesehen.

A.5 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

A.5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO

A.5.1.1 Dächer

Dachausführung und Dachneigung:	Satteldach und Pultdach 10° bis 35° Flachdach bis 10° Zeltdach 10° bis 28° Tonnendach; gewölbte Dächer
Dachdeckung:	alle harten Deckungen in matter Oberflächenausführung; extensive Dachbegrünung
Photovoltaik:	Materialien, welche zur Nutzung von Sonnenenergie notwendig sind, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist. Photovoltaik- und Solaranlagen sind in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen- bei Flachdächern sind auch Aufständereien zugelassen.
Dachüberstand	Bei Ausbildung von Flachdächern oder Dachterrassen sind Überstände mit max. 30cm zugelassen. Bei allen anderen zugelassenen Dachformen sind allseitige Überstände von max. 1,5m zugelassen.

A.5.1.3 Fassaden

Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien oder grelle Farbgebungen verwendet werden. Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

Tür- und Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.

Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden (Broschüre des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen).

A.5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Bauquartiers hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten / Ausfahrten zu erfolgen.

A.5.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen wird die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die Ur-Geländeoberfläche.

A.5.4 Werbeanlagen

Unzulässig sind blinkende oder stark reflektierende Leuchtreklamen.

A.5.5 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzäune aus senkrechten Metallstäben oder Maschendrahtzäune silbergrau verzinkt
Zaunhöhe:	max. 2,0m ab fertigem Gelände
Sockel:	nicht zulässig
Zaununterkante:	Die Unterkante des Zaunes ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 12cm auszubilden.

A.5.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen in der Parzelle von maximal 1,5m sowie Aufschüttungen von maximal 0,7m ab Oberkante Urgelände werden zugelassen.

Dabei eventuell erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1: 1,5 herzustellen.

Unbedingt erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m, bei einem minimalen Grenzabstand von 1,0m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden. Die Begrünung von Stützmauern mit Kletterpflanzen ist wünschenswert.

Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NN) darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen bzw. der Firsthöhen ist die Geländeoberfläche.

A.5.7 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung (besonders im Hinblick auf die Bahnlinie und die Staatsstraße) zu befürchten ist.

A.5.8 Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen der GaStellV der BayBO sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.5.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen.

A.6 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser aus den Dachflächen und Freiflächen ist auf dem Privatgrundstück zu behandeln und zu versickern. Falls eine Versickerung nicht möglich ist kann das behandelte Niederschlagswasser zum Weißen Regen abgeleitet werden. Dazu sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der DWA sind zu Beachten. Die zugehörigen Rückhaltungsmöglichkeiten sind auf den Grundstück zu errichten (z.B. Rückhaltungmulden, unterirdische Rückhalteeinrichtungen, ...). Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen. Das erforderliche Verfahren zur wasserrechtlichen Genehmigung ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

A.7 Schmutzwasser

Die Ableitung des gewerblichen und häuslichen Schmutzwassers erfolgt zur öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Hohenwarth.

A.8 Wasserversorgung

Es erfolgt der Anschluss an die private Wasserversorgungsanlage des Betreibers Schmidt Fritz. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung Hohenwarth wäre technisch jederzeit realisierbar.

A.9 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung zur Bahnlinie bzw. der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße und der Kreisstraße auszuschließen ist.

A.10 Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Mittel- und Niederspannungskabel mit zugehörigen Anlagenbestandteilen erforderlich, welche zum Großteil bereits im Bestand vorhanden sind. Zu Bau- und Bepflanzungsvorhaben im Schutzzonenbereich der elektrischen Versorgungsanlagen (20 kV im südlichen Bereich der Parzelle) sind der Bayernwerk AG die Pläne vorzulegen.

A.11 Schallschutz

Die Grenzwerte nach TA- Lärm tagsüber (6-22Uhr) 65dB(A) und nachts (22-6Uhr) 50dB(A) sind einzuhalten.

Büronutzungen, Wohnnutzungen, ähnliche Nutzungen:

Ruhe- und Schlafräume sind abgewandt zur Bahnlinie und zur Staatsstraße zu orientieren.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet - Am Weiher“

B) Grünordnungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

B.1 Verkehrsflächen, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

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. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster, Öko-Drainpflaster, ...).

B.2 Durchgrünung

Bestehender Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung.

B.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen, Grünflächen oder Wiesenflächen auszubilden.

Im Bereich der festgesetzten Baugebietseingrünung im Westen und Norden sind gemischte, freiwachsende Hecken mit mindestens 3 Reihen vorzusehen, welche alle 10m von einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

B.2.2 Artenliste, Pflanzgebot

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen und vor allem die Stellplatzflächen zu durchgrünen. Dabei ist je 1.500 m² mindestens ein Großbaum, ein Kleinbaum, ein Gehölz über 4 m und ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. Die Bäume der festgesetzten Eingrünung werden nicht angerechnet.

B.2.2.1 Gehölze 1. Ordnung

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

<u>Acer platanoides</u>	Berg-Ahorn
<u>Betula pendula</u>	Sand-Birke
<u>Fraxinus excelsior</u>	Gewöhnliche Esche
<u>Quercus robur</u>	Stiel-Eiche
<u>Tilia cordata</u>	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

B.2.2.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

<u>Acer campestre</u>	Feld-Ahorn
<u>Alnus glutinosa</u>	Schwarzerle
<u>Carpinus betulus</u>	Hainbuche
<u>Malus sylvestris</u>	Holz-Apfel
<u>Prunus avium</u>	Vogel-Kirsche
<u>Sorbus aucuparia</u>	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten.

B.2.2.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

<u>Cornus mas</u>	Kornelkirsche
<u>Cornus sanguinea</u>	Roter Hartriegel
<u>Corylus avellana</u>	Haselnuss
<u>Euonymus europaeus</u>	Pfaffenhütchen
<u>Lonicera xylosteum</u>	Heckenkirsche
<u>Rosa canina</u>	Hunds-Rose
<u>Salix purpurea</u>	Purpur-Weide
<u>Sambucus racemosa</u>	Roter Holunder

und vergleichende Arten.

B.2.2.4 Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Ebenarten.
- b) Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaums. Kugel- und Bonsaiformen sowie Thuja.

Zulässig ist auch die Pflanzung von Obstbäumen.

Auf die Pflanzung von Nadelbäumen ist zu verzichten.

Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vor Baufertigstellung durchzuführen.

B.2.4 Fassadenbegrünung; Begrünung von Stützmauern

Die Fassaden der Gebäude und Stützmauern können mit Kletterpflanzen und Spalieren begrünt werden.

B.3 Pflanz- und Saatarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,30 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,10 m zu erfolgen hat.

Es ist soweit möglich autochthones Pflanzenmaterial und Saatgut zu verwenden.

B.4 Pflege der Gehölzpflanzungen

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt. 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.

B.5 Festsetzung des Ausgleichsflächenbedarfes und der Maßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf Flächen, welche innerhalb des Gemeindegebietes im Nahbereich zur überplanten Fläche auf der Fl. Nr. 323/58 der Gemarkung Ansdorf ausgewiesen werden.

Folgende Feststellungen für die bebaubaren Bereiche werden hierzu getroffen. Bezüglich der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wird auf die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) Punkte C.1.1 ff verwiesen. Dort erfolgt die Einteilung in Kategorien mit zugehörigen Wertstufen und die Festlegung der Kompensationsfaktoren beziehungsweise die Darstellung der Ausgleichsfaktoren nach der durchgeführten Bestandsaufnahme und Bewertung.

Kompensationsfaktor	0,3
Gebietstyp	Typ A Feld A I (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, da bereits im Bestand bebaut).
Ausgleichsflächenbedarf Natur	0,41ha * 0,3 > 0,12ha

Um ein Biotopverbundsystem mit Vernetzungsfunktion zu schaffen werden die anzulegenden Baugebieteingrünungen im Westen und Norden als herzustellende Pflanzstreifen festgesetzt.

Maßnahmennummer: A	Maßnahme: Naturschutzfachlicher Ausgleich
Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich	
Teilfläche: externe Ausgleichsfläche für `Gewerbegebiet - Am Weiher`	
Gemarkung: Ansdorf Flurstücke: 323/58 Teil ha: 0,12	
Ziel der Maßnahme: Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Entwicklungsziel: Standortgerechtes Feuchtgehölz beziehungsweise Feldgebüsch mit einzelnen Wildobstbäumen im Randbereich.	
Beschreibung der Maßnahmen: Herstellung eines standortgerechtes Feuchtgehölz beziehungsweise Feldgebüsch mit einzelnen Wildobstbäumen im Randbereich südlich der HQ 100 Linie des Weißen Regen.	
Kostenschätzung Herstellung: Summe = 1.400 €	
Zeitlicher Ablauf: Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss	
Ausführung Herstellung: Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister bzw. gemeindlicher Bauhof	
Träger der Umsetzung: Gemeinde Hohenwarth	
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) Ausmähen der Pflanzungen nach Bedarf je nach Baumwachstum (2) Läuterung nach Bedarf (3) eventuelles Nachpflanzen	
Ausführung Pflege: Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister bzw. gemeindlicher Bauhof	
Träger der Erhaltung und Pflege: Gemeinde Hohenwarth	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Dienstbarkeit per Grundbucheintrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, Kulmbach	

Textliche Hinweise

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet - Am Weiher“

Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen. Bei den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
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 wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen.
Leuchtmittel	Es sind Leuchtmittel zum Schutze von Insekten zu verwenden.
Denkmalschutz	<p>Da trotz der bereits überbauten Fläche nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>

Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach sind zu beachten.</p>
Telekommunikation	<p>Im Rahmen der Erschließung ist der Anschluss an ein leistungsfähiges Telekommunikationsnetz herzustellen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das `Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen` der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe dort u.a. Abschnitt 3, zu beachten.</p>
Niederschlagswasser	<p>Das von den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu behandeln, zurückzuhalten, zu verwerten und schließlich das verbleibende Restwasservolumen zu versickern oder, falls eine Versickerung nicht möglich ist in den Vorfluter Weißer Regen abzuleiten.</p> <p>Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. DWA A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte nach entsprechender Vorbehandlung eine Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter erfolgen.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Angaben über die Bodenbeschaffenheit mit zugehörigen Kennwerten und Angaben über Grund- und Schichtenwasserverhältnisse liegen derzeit nicht vor.</p> <p>Das Planungsgebiet weist ein Gefälle von Süden nach Norden auf. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden.</p> <p>Falls Unterkellerungen errichtet werden kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p>

Einfahrtsbereiche	Der Einfahrtsbereich zur den Parzellen des Planungsgebietes liegt direkt an der bestehenden Zufahrt zur Sportanlage (Privatstraße, Zufahrt per Wegerecht dinglich zu sichern).
Versiegelung	Wasserundurchlässige Beläge (z.B. dichter Asphalt, Stahlbetonplatten, ...) sind ausnahmsweise zugelassen, wenn technische oder betriebliche Vorschriften dies notwendig machen und dies in den Einzelbauanträgen nachgewiesen wird. Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung zu führen. Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken auszuweisen.
Stromversorgung	Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Satzung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet - Am Weiher“

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth in öffentlicher Sitzung am 20.03.2014 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Simpering- Am Weiher“ in der Fassung vom 20.03.2014 als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet - Am Weiher“ ist der Lageplan mit den planlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 27.07.2017 maßgeblich.
Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 27.07.2017
2. Textlicher Teil, Begründung und Umweltbericht vom 27.07.2017

§3

Inkrafttreten

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet - Am Weiher“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Hohenwarth, den 31.07.2017

.....
Gmach Xaver
(Erster Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet - Am Weiher“

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet - Am Weiher“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 21.03.2017 hat in der Zeit vom 07.04.2017 bis 09.05.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 21.03.2017 hat in der Zeit vom 07.04.2017 bis 09.05.2017 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 18.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 öffentlich ausgelegt.
5. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 18.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 beteiligt.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarth hat mit dem Beschluss vom 27.07.2017 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2017 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2017 bedurfte keiner Genehmigung.
8. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am 01.08.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2017 liegt seit diesem Tag zu den ortsüblichen

Dienststunden in der Gemeinde Hohenwarth, Kirchstr. 7, 93480 Hohenwarth, Büro Nr. 2, zu jedermanns Einsicht aus. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

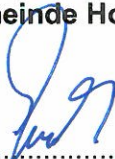
9. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gemeinde Hohenwarth, den 31.07.2017



.....
Gmach Xaver
(Erster Bürgermeister)

