



Lageplan M = 1:1000 / Bestand



Lageplan M = 1:1000 / Geplant

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Begrenzte Festsetzungen: Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried" wird lediglich der Planziel...

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der Nutzung Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 9 BauNVO (Baunutzungsverordnung 1990) Gewerbegebiet...

Zugelassen sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen Nach § 17 BauNVO: Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

2.1 Die Festsetzung gestalterischer Grundmuster beschränkt sich auf Dachform, Wandausbildung, Farbgebung (s. Ziff. 4). Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgelegt, d.h. we offene Bauweise...

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek vom 12.02.1978, MABl. S 181) zu ermitteln (Punkt 9 - gewerbliche Anlagen). Die Stellplätze sind jeweils auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

10.2 Freiflächengestaltung: Für die nicht bebauten Grundstücksflächen ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Aus diesem Plan müssen Art, Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Einfriedungen, Stellplätze sowie die Befestigungsmaßnahmen ersichtlich sein.

Table with 2 columns: Allowed plants (e.g., Carpinus betulus, Corylus avellana) and their botanical names.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

4. Bauliche Gestaltung der Gebäude

4.1 Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BauBO. Die im Plan eingetragenen Fristrichtungen sind für alle Hauptgebäude bindend.

4.2 Dächer: Hallen / Betriebsgebäude: Satteldach, Pultdach bei Fl.Nr. 288. Dachdeckung: Ziegel, nicht metallisch glänzende Dachhaut (z. B. beschichtete Bleche).

Bürobauten: Satteldach, Flachdach. Dachdeckung: Ziegel, nicht metallisch glänzende Dachhaut (z. B. beschichtete Bleche), Grassdächer.

Verbindungsbauten: Satteldach, Flachdach (Betriebsgebäude / Büro) sonst wie vor.

4.3 Außenwände: Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) oder als Verkleidungen zulässig (beschichtete Trapezbleche, Holzverkleidungen).

4.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO): Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden ausgeschlossen.

4.5 Einfriedungen: Für Einfriedungen von Grundstücken gilt der Art. 9 Abs. 1 und 3 BayBO. Höhe: max. 1,80 m.

4.6 Stützmauern, Geländeaufschüttungen und -abgrabungen: Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

4.7 Freiflächen für nicht betriebliche Zwecke benötigt werden, sind diese zu begrünen. Mindestens 1/3 dieser Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern mit Arten der Pflanzliste in Punkt 10.3 zu bepflanzen.

4.8 Geländeaufschüttungen und bergseitige Abgrabungen im Bereich von Gebäuden sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,00 m. Bei bergseitigen Abgrabungen ohne Stützmauer können Böschungen innerhalb des jeweiligen Grundstücks bis max. 1:1 ausgeteilt werden.

4.9 Soweit Freiflächen für betriebliche Zwecke benötigt werden, sind diese zu begrünen. Mindestens 1/3 dieser Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern mit Arten der Pflanzliste in Punkt 10.3 zu bepflanzen.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

10.2 Freiflächengestaltung

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde können weitere heimische Baum-, Gehölz- und Straucharten zugelassen werden.

10.3 Pflanzliste: Die befestigten Freiflächen (Erschließungsflächen, Parkplätze, Lagerflächen usw.) sind versickerungsfähig auszubilden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasengruflpflaster).

10.4 Befestigte Flächen: Die befestigten Freiflächen (Erschließungsflächen, Parkplätze, Lagerflächen usw.) sind versickerungsfähig auszubilden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasengruflpflaster).

10.5 Sichtdreiecke im Bereich der Kreisstraße CHA 49: Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen frei zu halten (Aufschüttungen, Stellplätze, Bauen oder ähnliches). Zu pflanzen sind hochstämmige Laubbäume entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Plan.

10.6 Erhalt / Pflege der Bepflanzung: Dauerhafter Erhalt und Pflege der festgesetzten Pflanzungen obliegt den jeweiligen Parzelleneignern.

Table with 2 columns: Allowed plants (e.g., Hainbuche, Weißdorn, Schlehe) and their botanical names.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

5. Werbeanlagen (Art. 12 BayBO)

5.1 Leuchtende und blinkende Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Keine Werbung auf Dächern. Die Größe der Werbefläche ist auf 3,0 m² beschränkt. Sie ist zulässig am Gebäude, bei freistehenden Werbeanlagen darf die Höhe von 5,00 m nicht überschritten werden.

6. Sonnenkollektoren

6.1 Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind zugelassen.

7. Mutterboden

7.1 Der aus den Baubereichen abgetragene Mutterboden ist zur Gestaltung der Randbereiche und der Grünflächen zu verwenden.

8. Beleuchtung

Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel, für die Außenbeleuchtung, zu verwenden.

9. Bauverbotsbereiche (Kreisstraße CHA 49)

9.1 Die im Plan eingetragene Bauverbotszone entlang der Kreisstraße von 15,00 m ist gemäß BayStVO zwingend.

10. Grünordnung

10.1 Die Grünflächen sind entsprechend der Planzeichen festzusetzen. Die Bepflanzung hat entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zu erfolgen und zwar als Schutzpflanzung im Bereich der Bauverbotsstreifen entlang der Kreisstraße CHA 49, als Baugeländegrünung an den nicht bewaldeten Ortsrändern, als Strauchheckenpflanzung an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie als Straßenbegleitgrün.

Textliche Hinweise

1. Wasserwirtschaft: Der Wasserabfluss von Dächern sollte möglichst zur Brauchwassernutzung verwendet werden (z.B. Bewässerung der Grünanlagen). Wegen der teilweise Hängelage des Baugeländes könnte Schichtwasser auftreten. Vor Baubeginn ist daher eine ausreichende Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

Das Baugelände befindet sich in einem Bereich, wo mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen ist. Außerdem liegt es am Rand einer geringwertigen Wasserschutzzone (W II). Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, in denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (§ 19g Wasserhaushaltsgesetz).

Zur Drosselung der Niederschlagswasserabflüsse sind Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschlussten Niederschlagsabläufe anzustreben.

2. Feuerschutz: Bezüglich des Brandschutzes wird auf das beigefügte Merkblatt des Landratsamtes (Kreisbrandrat) verwiesen.

3. Stromversorgung (OBAG): Bei Baupflanzungen ist zu beachten, dass im Bereich von Endtasten beidseitig eine Abstandszone von je 2,50 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4. Landesamt für Denkmalpflege: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 SStGG.

5. Eingrünung: Soweit möglich sollte zur Sicherung der Anpflanzung die Hinterlegung einer Bankbürgschaft angedreht werden.

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Table with 2 columns: Symbol and description (e.g., GE = Gewerbegebiet, 0,7 = Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)).

Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

Table with 2 columns: Symbol and description (e.g., dashed line = Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen, triangle = mögliche Einfahrt).

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Table with 2 columns: Symbol and description (e.g., green circles = Öffentliche Grün (straßenbegleitender Grünstreifen), red rectangle = bereits bestehende Gebäudekörper).

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Verfahrensart: Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde gewählt, weil die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht betrifft. Auch wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst.

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Verfahrensart: Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde gewählt, weil die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht betrifft. Auch wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst.

2. Anlass und Ziel der Planung:

Die Gemeinde Rimbach kann die Nachfrage im Ortsteil Thenried für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes nur erfüllen, wenn eine Verschiebung der Baugrenze im rechtlich gültigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Thenried" im Bereich der Fl. Nr. 288 vorgenommen wird.

3. Beschreibung der Maßnahmen auf Plangebiet Fl. Nr. 288:

Auf dem Grundstück, im südlichen und süd-westlichen Teil, befindet sich teilweise Strauchwerk und Nadelbäume mit geringer Höhe. Dieser Bewuchs muss aufgrund der anstehenden Baumaßnahme entfernt werden.

4. Erschließungsstraße statt Wendehammer:

Für die Erschließung der Grundstücke 288/2, 288/3 und 288/4 wird die Zufahrt über den ursprünglich geplanten Wendehammer nicht möglich. Durch die als Ersatz ausgeführte Sichtstraße ist die Erschließung der Grundstücke gewährleistet.

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss: Der Gemeinderat der Gemeinde Rimbach hat in der Sitzung vom 18.01.2018 die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB: Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

5. Satzungsbeschluss: Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB. Die Gemeinde Rimbach hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2018 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 als Satzung beschlossen.

6. Bekanntmachung - Inkrafttreten: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" wurde am 22.06.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (an der Amtsstelle) bekannt gemacht.

7. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

8. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

9. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

10. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

11. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

12. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

13. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

14. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

15. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

16. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

17. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

18. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

19. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

20. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

21. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

22. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

23. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

24. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

25. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

26. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

27. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

28. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

29. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

30. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

31. Begründung: Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 06.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Rimbach, (Name, Unterschrift, Datum)

G





Nutzungsschablone
(Erläuterungen s. auch Textteil)

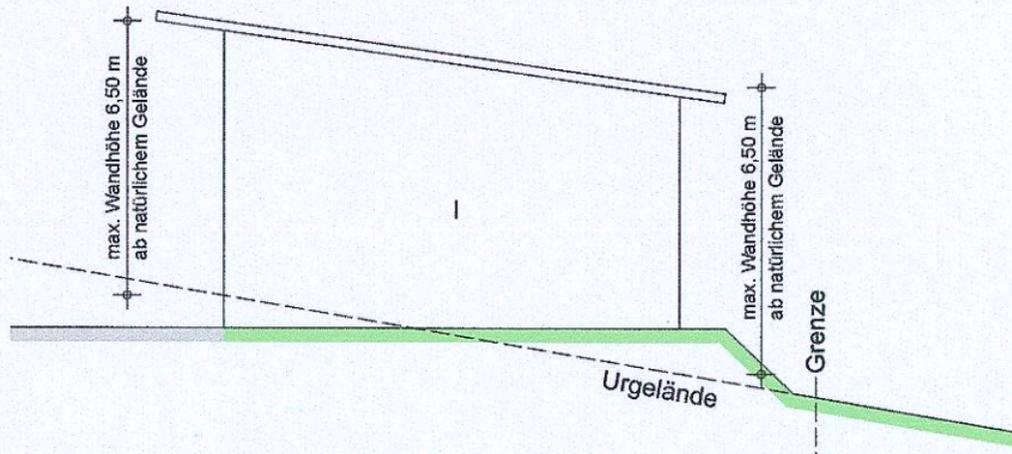
GE	o
GRZ 0,7	1,2 GFZ
z II	6,5 Wandhöhe



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de) / Stand: Dezember 2017

Lageplan M = 1:1000 / Geplant



Schemaschnitt auf Fl. Nr. 288

M = 1:200

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE
(E)

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,7

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1,2

2.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

1	2
3	4
5	6

2.3 Bauweise

1 = Art der baulichen Nutzung

2 = Bauweise; o = offene Bauweise

3 = Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

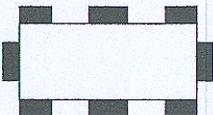
4 = Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

5 = Zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

6 = Wandhöhe berechnet nach Art. 6 Abs. 3 BayBO

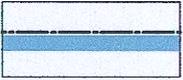


2.4 Angabe der Hauptfirstrichtung



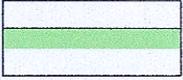
2.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3. Baugrenzen



3.1 Baugrenze

4. Verkehrsflächen



4.1 Straßenbegrenzungslinie

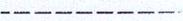


4.2 öffentliche Verkehrsfläche mit begleitenden Grünstreifen

Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen



Vorgeschlagene, unverbindliche Grundstücksgrenzen

288

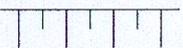
Flurstücksnummer



Höhenschichtlinien ü. NN.



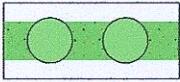
mögliche Einfahrt



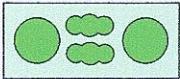
Böschung

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

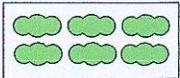
5. Grünordnung



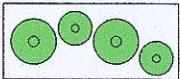
5.1 Öffentliches Grün (straßenbegleitender Grünstreifen), der im Abstand von 10 - 12 m (von Baum zu Baum) großkronigen heimischen Laubbäumen zu durchgrünen ist.



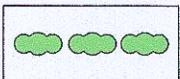
5.2 Private Schutzbepflanzung entlang der Kreisstraße und Ortseingrünung, mind. Tiefe 5,00 m. Es ist eine mind. 3-reihige Pflanzung aus heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern - alle 10 m ein Baum) anzulegen. (schematische Darstellung, Arten gemäß Pflanzliste)



5.3 geschlossene Strauchheckenbepflanzung an den seitlichen Grundstücksgrenzen: Entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen ist beiderseitig je ein mind. 2,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der mit einer mind. 2 - reihigen Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen ist. (schematische Darstellung, Arten gemäß Pflanzliste)

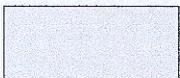


5.4 Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume innerhalb der Sichtdreiecke im Bereich der Kreisstraße CHA 49



5.5 Strauchheckenbepflanzung an den seitlichen Grundstücksgrenzen: entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen ist ein mind. 2,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der mit einer mind. 2 - reihigen Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen ist. Im Bereich von Böschungen ist die komplette geneigte Fläche zu bepflanzen. (schematische Darstellung, Arten gemäß Pflanzliste)

6. Sonstige Planzeichen



6.1 bereits bestehende Gebäudekörper



6.2 geplanter zusätzlicher Gebäudekörper

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Begrenzte Festsetzungen:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried" wird lediglich der Planteil Baugrenzen, Wendehammer und Straßenführung (Bereich GE) geändert und die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes vom 21.12.1998 zur besseren Lesbarkeit aufgeführt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung 1990) Gewerbegebiet festgesetzt, wobei der östliche Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet GE_(E) festgelegt wird.

Im GE_(E) darf ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB (A) / m² tagsüber (6 - 22 Uhr) bzw. von 52 dB (A) / m² während der Nacht (22 - 6 Uhr) nicht überschritten werden. Maßgeblich für die Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist das Regelwerk der DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987.

Das DIN Regelwerk 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 ist als Anlage dem Bebauungsplan - Original beizugeben.

Zugelassen sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 17 BauNVO:

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7.

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

Die zulässige Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 BayBO) wird mit max. 6,50 m festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse: max. 2

Bei Fl. Nr. 288: Zahl der Vollgeschosse: max. 1

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

2.1 Die Festsetzung gestalterischer Grundmuster beschränkt sich auf Dachform, Wandausbildung,

Farbgebung (s. Ziff. 4). Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgelegt, d.h. wie offene Bauweise jedoch Baukörperlänge bis max. 65 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Für die nicht überbaubaren Flächen gilt Art. 5 BayBO (nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke).

2.2 Für die Abstandsflächen der Gebäude gelten die Art. 6 und 7 der BayBO soweit sich nicht durch die notwendige Erschließung, die Feuerwehrezufahrten und die erforderliche Bepflanzung (Ortsrandeingrünung, Grünordnung) andere Abstände ergeben.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek vom 12.02.1978, MABl. S 181) zu ermitteln (Punkt 9 - gewerbliche Anlagen). Die Stellplätze sind jeweils auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

4. Bauliche Gestaltung der Gebäude

4.1 Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO.

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind für alle Hauptgebäude bindend.

4.2 Dächer:

Hallen / Betriebsgebäude: Satteldach, Pultdach bei FI.Nr. 288

Dachdeckung: Ziegel, nicht metallisch glänzende Dachhaut (z. B. beschichtete Bleche)

Dachgauben: nicht zulässig

Dachneigung: max. 30°

Bürobauten: Satteldach, Flachdach

Dachdeckung: Ziegel, nicht metallisch glänzende Dachhaut (z. B. beschichtete Bleche), Grasdächer

Dachgauben: nicht zulässig

Dachneigung: max. 30°

Verbindungsbauten: Satteldach, Flachdach

(Betriebsgebäude / Büro) sonst wie vor

4.3 Außenwände:

Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) oder als Verkleidungen zulässig (beschichtete Trapezbleche, Holzverschalungen).

Farbgebung: weiß oder gedeckte Farben

Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.

Anbauten:

Anbauten als deutlich untergeordnete Erweiterungen sind zulässig (keine Garagen).

4.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden ausgeschlossen.

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

Sobald deren Standorte und Dimensionen bekannt sind, sind die erforderlichen Grundstücke herauszumessen (Trafo's, Wasserversorgung o. ä.).

4.5 Einfriedungen:

Für Einfriedungen von Grundstücken gilt der Art. 9 Abs. 1 und 3 BayBO. Höhe: max. 1,80 m.

Die Anordnung von Sockeln ist nicht zulässig. Die Zäune haben den natürlichen Gegebenheiten des Geländes zu folgen.

Als Einzäunungsmaterial ist silbergrauer, verzinkter Maschendraht zu verwenden.

4.6 Stützmauern, Geländeaufschüttungen und -abgrabungen:

Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig, zugleich sind sie zu bepflanzen. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Stützmauern müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen einen Abstand von 2,00 m, bei

Baugebietseingrünungen einen Abstand von 5,00 m von der Grundstücksgrenze als Pflanztiefe aufweisen.

Geländeaufschüttungen und bergseitige Abgrabungen im Bereich von Gebäuden sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,00 m. Bei bergseitigen Abgrabungen ohne Stützmauer können Böschungen innerhalb des jeweiligen Grundstückes bis max. 1:1 ausgeglichen werden; dies gilt auch für Aufschüttungen sinngemäß.

Soweit wie möglich sollte der natürliche Geländeverlauf belassen werden.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

5. Werbeanlagen (Art. 12 BayBO)

5.1 Leuchtende und blinkende Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Keine Werbung auf Dächern. Die Größe der Werbefläche ist auf 3,0 m² beschränkt. Sie ist zulässig am Gebäude; bei freistehenden Werbeanlagen darf die Höhe von 5,00 m nicht überschritten werden.

6. Sonnenkollektoren

6.1 Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind zugelassen.

7. Mutterboden

7.1 Der aus den Baubereichen abgetragene Mutterboden ist zur Gestaltung der Randbereiche und der Grünstreifen zu verwenden.

8. Beleuchtung

Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel, für die Außenbeleuchtung, zu verwenden.

9. Bauverbotsbereiche (Kreisstraße CHA 49)

9.1 Die im Plan eingetragene Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße von 15,00 m ist gemäß BayStrWG zwingend.

10. Grünordnung

10.1 Die Grünflächen sind entsprechend der Planzeichen festzusetzen.

Die Bepflanzung hat entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zu erfolgen und zwar als Schutzpflanzung im Bereich der Bauverbotsstreifen entlang der Kreisstraße CHA 49, als Baugebietseingrünung an den nicht bewaldeten Ortsrändern, als Strauchheckenpflanzung an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie als Straßenbegleitgrün.

Die Pflanzung hat landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen, Gehölzen und Sträuchern unter Verwendung der in Punkt 10.3 aufgeführten Arten zu erfolgen.

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind als Kiesschicht mit Spritzrasen oder als Rasen auf Kies-Humus-Gemisch auszubilden. Die Verwendung von RSM - Landschaftsrasen A mit Kräutern wird empfohlen.

Soweit Freiflächen nicht für betriebliche Zwecke benötigt werden, sind diese zu begrünen. Mindestens 1/3 dieser Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern mit Arten der Pflanzliste in Punkt 10.3 zu bepflanzen.

Private Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen (gemäß Pflanzliste) zu überstellen (4 Parkplätze / 1 Baum).

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

10.2 Freiflächengestaltungsplan:

Für die nicht bebauten Grundstücksflächen ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Aus diesem Plan müssen Art, Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Einfriedungen, Stellplätze sowie die Bepflanzungsmaßnahmen ersichtlich sein.

Es wird empfohlen, vor Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen mit dem Landratsamt Cham (Naturschutz, Kreisbaumeister) Kontakt aufzunehmen.

10.3 Pflanzliste:

Als Baumarten sind zugelassen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Buche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Fraxinus excelsior	Esche

Ergänzend hierzu sind auch Obstbäume zulässig; auf die Kreissortenliste altbewährter Obstsorten wird hingewiesen.

Als Gehölz- und Straucharten sind zugelassen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Juglans regia	Walnuss
Rosa canina	Heckenrose
Lonicera xylosteum / nigra	Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeinde Eberesche
Corylus avellana	Haselnuss
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde können weitere heimische Baum-, Gehölz- und Straucharten zugelassen werden.

Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze mit Krüppel-, Dreh- und geometrischen Wuchsformen, Blatannanen, Blaufichten und Thujen.

10.4 Befestigte Flächen:

Die befestigten Freiflächen (Erschließungsflächen, Parkplätze, Lagerflächen usw.) sind versickerungsfähig auszubilden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster oder die Anlage von sog. Spurbahnen bei Zufahrten und Wegen). Falls gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, sind diese einzuhalten.

10.5 Sichtdreiecke im Bereich der Kreisstraße CHA 49:

Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen freizuhalten (Aufschüttungen, Stellplätzen, Bauten oder ähnliches). Zu pflanzen sind hochstämmige Laubbäume entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Plan.

10.6 Erhalt / Pflege der Bepflanzung:

Dauerhafter Erhalt und Pflege der festgesetzten Pflanzungen obliegt den jeweiligen Parzelleneignern.

Textliche Hinweise

1. Wasserwirtschaft:

Der Wasserabfluss von Dächern sollte möglichst zur Brauchwassernutzung verwendet werden (z.B. Bewässerung der Grünanlagen). Wegen der teilweisen Hanglage des Baugebietes könnte Schichtwasser auftreten. Vor Baubeginn ist daher eine ausreichende Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

Das Baugebiet befindet sich in einem Bereich, wo mit oberflächennahem Hangwasser zu rechnen ist. Außerdem liegt es am Rand einer geplanten weiteren Wasserschutzzone (W III). Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, in denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (§ 19g Wasserhaushaltsgesetz). Soweit erforderlich, sind eventl. notwendige Feststellungsverfahren nach dem Wassergesetz vor Ansiedlungsbeginn durchzuführen.

Zur Drosselung der Niederschlagswasserabflüsse sind Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versicherung der unverschmutzten Niederschlagsgewässer anzustreben.

Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist hierzu erforderlich.

Es ist außerdem dafür Sorge zu tragen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers aus den oberhalb anschließenden Handlagen nicht behindert oder nachteilig verändert wird und dass eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung durch Handwasserzufluss vermieden wird.

2. Feuerschutz:

Bezüglich des Brandschutzes wird auf das beigelegte Merkblatt des Landratsamtes (Kreisbrandrat) verwiesen.

3. Stromversorgung (OBAG):

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass im Bereich von Erdkabeln beiderseits eine Abstandszone von je 2,50 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" wird verwiesen. Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel mit VDE - Bestimmungen verwiesen.

Notwendige Kabelverlegungsarbeiten sind 3 Monate vor Erschließungsbeginn mit dem OBAG - Regionalzentrum abzustimmen.

4. Landesamt für Denkmalpflege:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 S SchG.

5. Eingrünung:

Soweit möglich sollte zur Sicherung der Anpflanzung die Hinterlegung einer Bankbürgschaft angestrebt werden.

Verfahrensvermerke

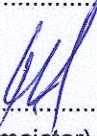
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

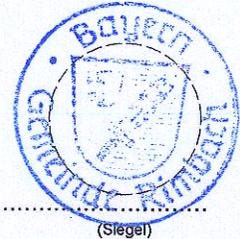
Der Gemeinderat der Gemeinde Rimbach hat in der Sitzung vom **18.01.2018** die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **28.03.2018** ortsüblich (an der Amtstafel) bekannt gemacht.

22. Juni 2018

Rimbach, den



.....
Fischer (Erster Bürgermeister)



2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:

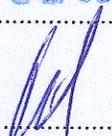
Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

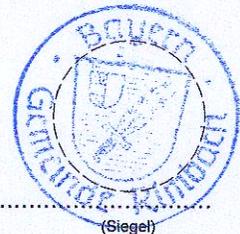
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom 21.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.04.2018** bis **08.05.2018** öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom **28.03.2018** angeschlagen an der Amtstafel am **28.03.2018** ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

22. Juni 2018

Rimbach, den



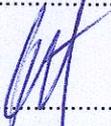
.....
Fischer (Erster Bürgermeister)



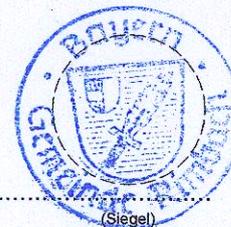
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der angemessenen Frist vom **03.04.2018** bis **02.05.2018** gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Rimbach, den **22. Juni 2018**



.....
Fischer (Erster Bürgermeister)



5. Satzungsbeschluss:

Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB.

Die Gemeinde Rimbach hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom **14.06.2018** die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in der Fassung vom **24.05.2018** als Satzung beschlossen.

Rimbach, den **22. Juni 2018**



.....
Fischer (Erster Bürgermeister)



6. Bekanntmachung - Inkrafttreten:

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" wurde am **22.06.2018** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (an der Amtstafel) bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom **14.06.2018** ist der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Thenried - 1. Änderung" in Kraft getreten.

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

Rimbach, den **22. Juni 2018**



.....
Fischer (Erster Bürgermeister)

