

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Gewerbegebiet Abtsried Erweiterung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Als Art der baulichen Nutzung werden festgesetzt:
Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO 1990)

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung:

Maximale GRZ (Grundflächenzahl):	0,4
Maximale GFZ (Geschossflächenzahl):	0,9
Die Wandhöhe wird festgesetzt mit maximal	6.0 m

2. Abstandsflächen, Bauweise, nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke.

2.1 Bauweise:
Offene Bauweise

2.2 Für die nicht überbauten Flächen gilt Art. 7 BayBO. Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem Bauantrag festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen.

3. Garagen und Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln (IM Bek. v. 12.2.1978, MABI. S.181, Punkt 9 – gewerbliche Anlagen). Die Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Garagen als Einzelgebäude sind nicht zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude oder Hallen zu integrieren oder als Carports zu erstellen.

Die Stellplatzbereiche für Pkws sollten mit wasserdurchlässigen Belägen oder unversiegelt ausgeführt werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen oder unversiegelt ausgeführt werden, soweit nicht gesetzliche Regelungen dagegen stehen.

4. Bauliche Gestaltung der Gebäude

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

4.2 Dächer

<u>Hallen:</u>	Satteldach, Flachdach
Dachdeckung:	Ziegel, Blech (keine glänzenden Oberflächen), Gründach
Dachgauben:	nicht zulässig
Dachneigung:	max. 20°

<u>Bürobauten:</u>	bei quadratischer Anordnung Zeltdach; bei rechteckiger Anordnung Satteldach, Flachdach
Dachdeckung:	Ziegel, Blech (keine glänzenden Oberflächen)
Dachgauben:	nicht zulässig
Dachneigung:	max. 30°

4.3 Außenwände

Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) oder als Verkleidungen zulässig (Holzverschalungen).
Farbgebung: Farbgebung in gedeckten Tönen nach gestalterischem Konzept. Farbabstimmung erforderlich.

Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.

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 (Trafos, Wasserversorgung, Pumpstation o. ä.).

4.5 Stützmauern

Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern oder Pflanztröge mit max. sichtbarer Mauerhöhe von 1,20 m zulässig. Trockenmauern aus Betonfertigteilen wie z.B. Betonringe insbesondere mit grellen Farben sind nicht zulässig. Zulässig sind auch Betonmauern mit max. sichtbaren Mauerhöhen von 1,20 m, die jedoch hinter- bzw. vorgepflanzt werden müssen. An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig (Mindestabstand: 5,0 m). Ausnahme: Zufahrten.

4.6 Einfriedungen

Sockel sind unzulässig. Einfriedungen sind nur innerhalb der Pflanzung zulässig. Es dürfen auch 1,20 m hohe Maschendrahtzäune verwendet werden, die mit Sträuchern vorzupflanzen oder mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. Einfriedungen aus Eisenverstabungen sind für schutzbedürftige gewerbliche Objekte als Ausnahme zulässig und vor- bzw. zu hinterpflanzen. In sicherheitsrelevanten Fällen wird als Ausnahme eine Zaunhöhe von max. 2,0 m erlaubt.

4.7 Geländegestaltung

Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1: 1,5 an das Gelände anzuschließen.

Auffüllungen /
Abgrabungen

Erforderliche Auffüllungen / Abgrabungen sind terrassenförmig als Trockenmauern oder mit Pflanztrögen und max. sichtbaren Mauerhöhen von max. 1,20 m und mit Bermbreiten von max. 5,0 m zulässig.

5. Werbeanlagen

Leuchtende und blinkende Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Keine Werbung auf Dächern, kein Laser, keine einzelnstehenden Werbetürme. Maximal 1 Werbeanlage zulässig. Max. zulässige Ansichtsfläche 4 m². Pylone sind unzulässig.

6. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind zugelassen.

7. Niederschlagswasser / Dachflächenwasser

Auf Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu versickern. Rückhaltungsmöglichkeiten sind auf den Grundstück zu errichten (z.B. Rückhaltungmulden). Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen. Die erforderlichen Flächen für eine Niederschlagswasserversickerung werden im Bebauungsplan nach §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB entsprechend festgesetzt.

8. Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung zulässig. Bei der Beleuchtung des Geländes ist es aufgrund der exponierten Lage wichtig, Flutlichtanlagen zu vermeiden, da diese eine extreme Fernwirkung hätten. Flutlichtanlagen werden deshalb untersagt.

9. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Gewerbegebiet ist an die Wasserversorgungsanlage der Kreiswerke Cham anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Schmutzwassersystem. Die Entsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage an die vorhandene Pumpstation Abtsried zu erfolgen.

Die Ansiedlung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen gemäß §§ 19 g – 19 l WHG umgehen, wird ausgeschlossen bzw. ist im Einzelfall zu prüfen. Es sind nur Abwasserextensive und nicht grundwassergefährdende Betriebe zugelassen.

10. Bepflanzung (heimisch):

10.1 Der Nadelholzanteil im Pflanzstreifen ist auf max. 10 % zu beschränken.

10.2 Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen. Dabei ist je 1000 qm ein Großbaum, ein Kleinbaum, ein Gehölz über 4 m und ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. Als Baugebietseingrünung ist eine 9-reihige freiwachsende Hecke mit dazwischen liegenden Großbäumen zu errichten.

Großbäume: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabar (Bergulme), Betula pendula (Sandbirke), Tilia platyphyllos (Linde), Salix alba, (Silber Weide), Populus tremula, (Pappel), Fagus sylvatica (Buche),

Kleinbäume: Acer campestre (Feldahorn), Prunus padus (Traubenkirsche), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), alle Obst- und Nußbäume.

Gehölze und Sträucher: Corylus avellana (Haselnuss), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes alpinum (Alpen johannisbeere), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus, lantana (Schneeball), Salix purpurea 'Nana', caprea, Salix aurita, repens, cinerea, fragilis, triandra (Weiden) Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa pendulina, Rosa rubiginosa, canina, pendulina (Wildrosen), Sambucus nigra u. racemosa (Holunder).

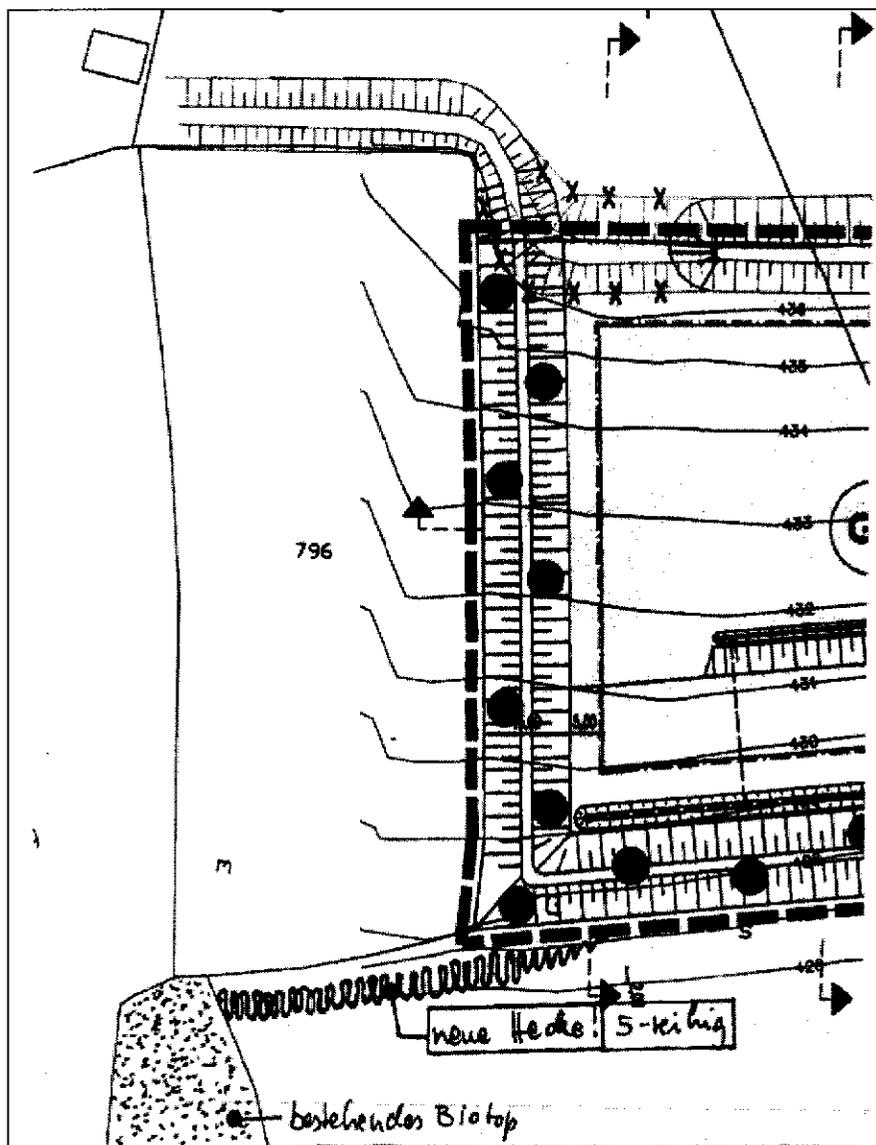
Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbenadelige 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 sowie der Essigbaum.

11. Ausgleichsflächenbedarf

Der Kompensationsfaktor für den Ausgleichsflächenbedarf wird auf 0,6 festgesetzt. Das Gebiet wird als Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) sowie Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt) eingestuft. Der Ausgleichsflächenbedarf wird auf 7.077 m² festgesetzt. Um ein Biotopverbundsystem mit Vernetzungsfunktion zu schaffen wird der anzulegende private Pflanzstreifen um das Gewerbegebiet mit 6.890 m² sowie die Rückhaltemulde mit 474 m² herangezogen.

Von der Südwestecke der Lagerplatzerweiterung nach Westen zur Nordostecke des Biotops Nr. 6840-37.04 auf dem Grundstück FINr. 781 ist eine 5-reihige Hecke (auf dem Eingriffsgrundstück FINr. 789) neu zu pflanzen. Als Bäume sind ausschließlich einheimische Laubbäume (z.B. 40% Eiche, 15% Vogelkirsche, 10% Vogelbeere, 10% Linde, 5% Weide, 5% Pappel, 5% Birke, 5% Ulme, 5% Ahorn) zu verwenden, wobei die Anzahl der Bäume von derzeit 26 Stück auf insgesamt 40 Stück aufzustocken ist. Die Skizze wird Bestandteil des Bebauungsplanes.



Satzung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Abtsried Erweiterung“ der Gemeinde Walderbach

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 23.04.2009 den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Abtsried Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Abtsried Erweiterung“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 23.04.2009 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 23.04.2009
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 23.04.2009

§3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Walderbach, den 18.06.2009


.....
Höcherl
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 03.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Abtsried-Erweiterung“ beschlossen. In der Sitzung vom 19.06.2008 wurde beschlossen, dass Verfahren fortzuführen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 24.06.2008, angeschlagen an der Amtstafel am 24.06.2008, ortsüblich hingewiesen.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2008 zugestimmt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 24.07.2008 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich in der Zeit vom 11.08.2008 bis 16.09.2008 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.07.2008, angeschlagen an der Amtstafel am 28.07.2008, ortsüblich hingewiesen.

3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Walderbach am 23.10.2008 behandelt.

4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2009 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2009 bis 06.04.2009 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 19.02.2009 angeschlagen an der Amtstafel am 19.02.2009 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Walderbach am 23.04.2009 behandelt.

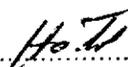
6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2009 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 18.06.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, den 18.06.2009



Höcherl, 1. Bürgermeister



Übersichtsplan M 1: 5000



M 1: 1000



Planzeichen als Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung		
GE E + I	Gewerbegebiet nach §8 BauNVO	Als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoss
max.0,4 max. 0,9	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
\triangle max. 20°	Offene Bauweise	Dachneigung

- 1.1 Bauform Erdgeschoss und max. 1 Obergeschoss
- 1.2 Traufseitige Wandhöhe Maximal 6,00 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
- 1.3 Dachgauben nicht zulässig

- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Baugrenze

- 3. Verkehrsflächen
- Einfahrtbereich

- 4. Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche (straßenbegleitender Grünstreifen)
- Private Grünfläche mit 9-reihige Gehölzpflanzung zur Gebietsseingrünung

- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Großkronige Einzelbäume (Standort veränderbar)

- 6. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Geplanter Wall

- X X Best. Wall (Rückbau)

- X X Best. Wall

- Böschung 3-reihige Gehölzpflanzung

- Rückhaltegraben für Oberflächenwasser

- Multifunktionsickerrohr DN 350

Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Nebengebäude

- 31 Bestehende Hauptgebäude

- Höhengichtlinien

- Parzellennummer

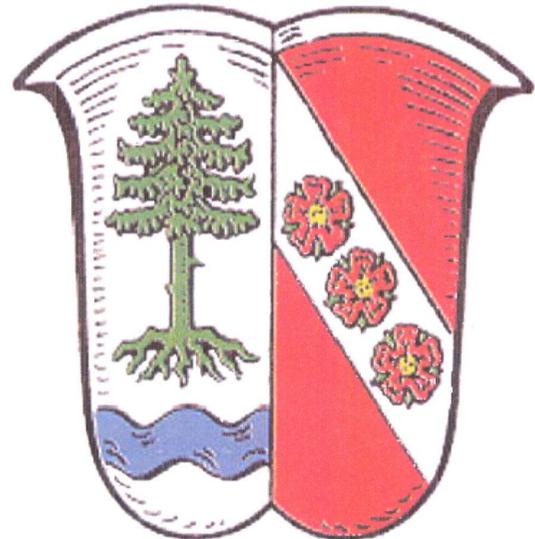
- 556/8 Flurstücksnummer

- Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

- Geländeschnitte (separate Pläne)

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**FÜR DAS
GEWERBEBEBIET
"ABTSRIED-ERWEITERUNG"**



**GEMEINDE :
LANDKREIS :
REG. - BEZIRK :**

**WALDERBACH
CHAM
OBERPFALZ**

Entwurf: 24.07.2008
Geändert: 23.04.2009

Übersichtsplan M 1: 5000

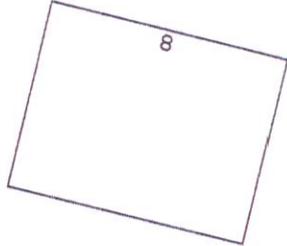


789/2

M 1: 1000

785

789



GE	E + I
max. 0,4	max. 0,9

 max. 20°

Schnitt I-I

Schnitt II-II

Schnitt III-III

Schnitt IV-IV

Schnitt V-V

796

GE

1

436

435

434

433

432

431

430

429

428

427

426

434

5,00

15,00

789

5,00

5,00

5,00

20,00

4,00

15,00

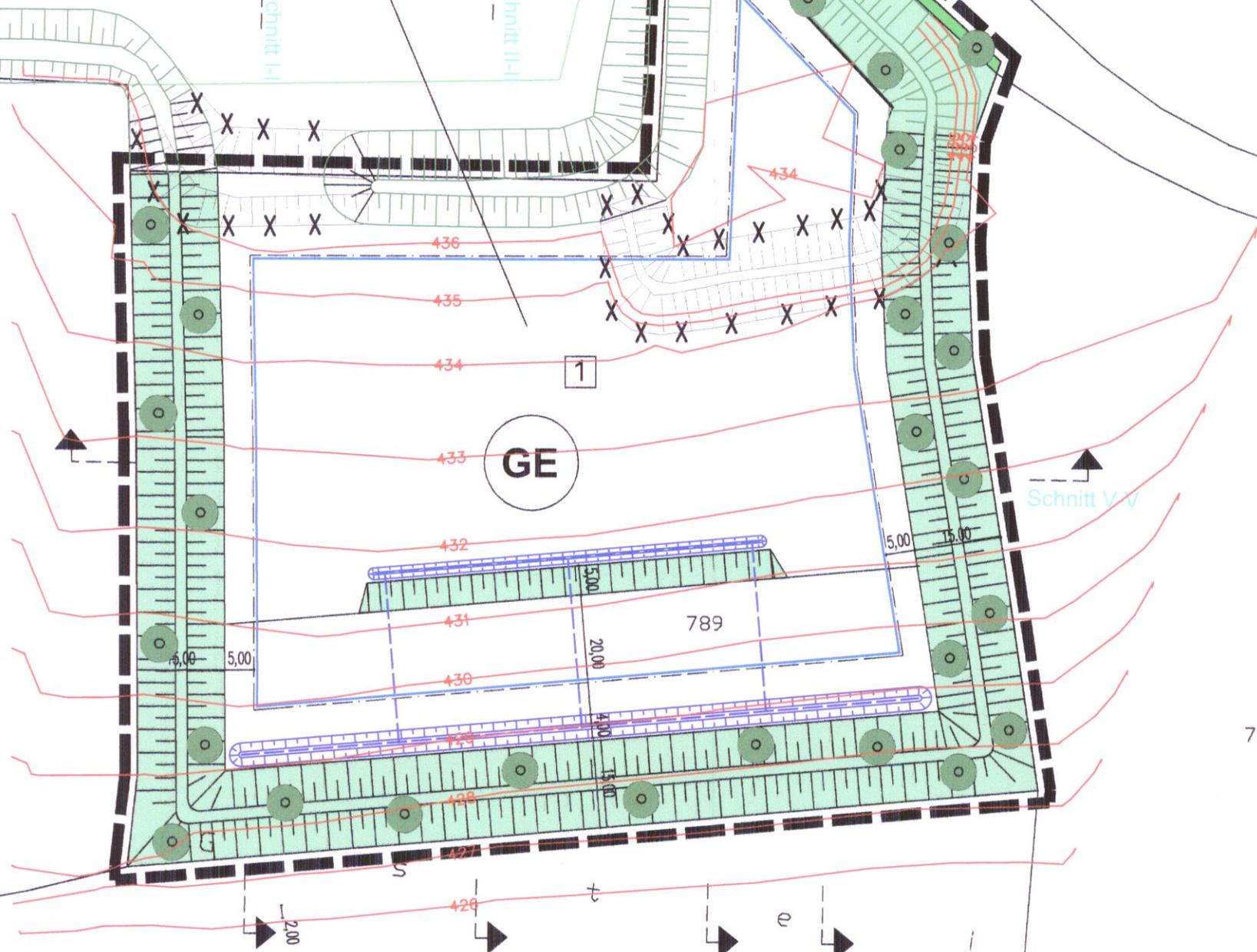
2,00

m

781

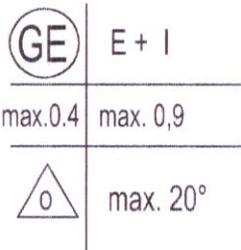
n

e



Planzeichen als Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet nach §8 BauNVO	Als Höchstgrenze Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Offene Bauweise	Dachneigung

1.1 Bauform

Erdgeschoss und max. 1 Obergeschoss

1.2 Traufseitige Wandhöhe

Maximal 6,00 m
als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

1.3 Dachgauben

nicht zulässig

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

3. Verkehrsflächen

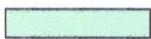


Einfahrtsbereich

4. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche (straßenbegleitender Grünstreifen)



Private Grünfläche mit
9-reihige Gehölzpflanzung zur Gebietseingrünung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

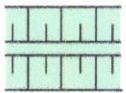


Großkronige Einzelbäume (Standort veränderbar)

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



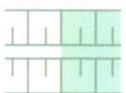
Geplanter Wall



Best. Wall (Rückbau)



Best. Wall



Böschung
3-reihige Gehölzpflanzung



Rückhaltemulde für Oberflächenwasser



Multifunktionssickerrohr DN 350

Planzeichen als Hinweise



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Hauptgebäude



Höhenschichtlinien



Parzellennummer

556/8

Flurstücksnummer

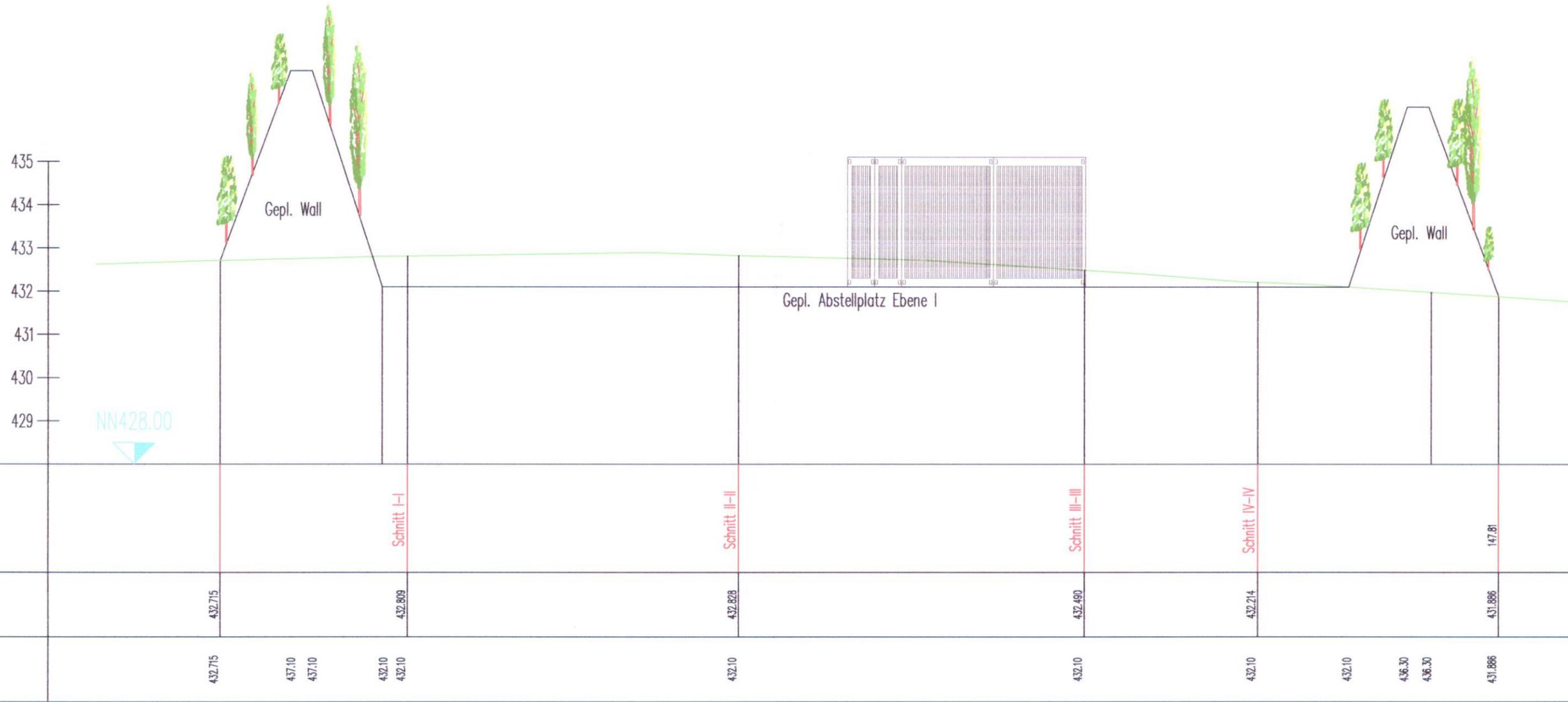


Flurstücksgrenzen mit Grenzstein



Geländeschnitte (seperate Pläne)

MASSTAB 1:500/100



Entwurfsverfasser: **DIPL.-ING. (FH) K. MAIER**
 Beratender Ingenieur (BYIK)
 Falkensteiner Str. 1 93426 Roding
 Tel: 09461-94 22 0 Fax: 09461-94 22 26

Vorhaben: **GEMEINDE WALDERBACH**
SCHNITT ZUM BEBAUUNGSPLAN "ABTSRIED-ERWEITERUNG"

Planinhalt: **SCHNITT V - V**

Maßstab:
1: 500/100



- Tiefbauplanung
- Tragwerksplanung
- Bauleitplanung
- Stadtplanung
- Kanalsanierungsberatung
- SiGe - Koordination
- GPS - Vermessungen
- GIS