

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Offene Bauweise

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Trafostation

5. Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

6. Grünordnung

Abschirmender Schutzstreifen (privat)

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

Bäume lt. textl. Festsetzung

Sträucher lt. textl. Festsetzung

8. Hauptversorgungsleitungen

20 KV Leitung oberirdisch mit 8 m Schutzstreifen

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gebäude Bestand

Parzellen

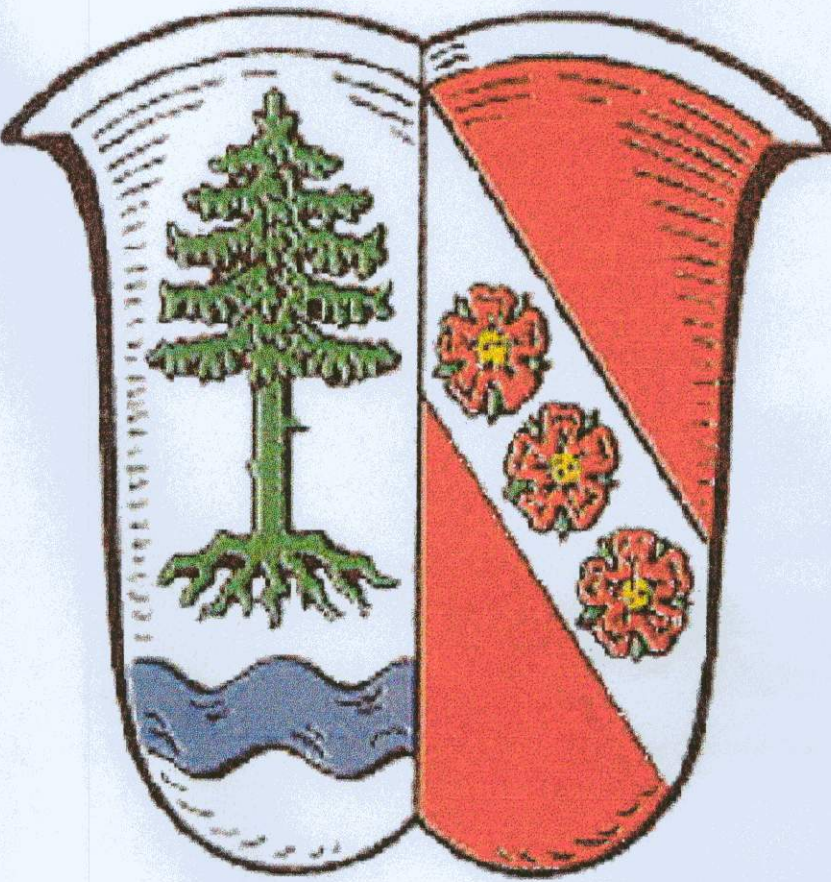
Grundstücksgrenze geplant

Bestand

Höhenschichtlinien

Flurnummer

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS "GEWERBEGEBIET ABTSRIED"



GEMEINDE :
LANDKREIS :
REG. - BEZIRK :

WALDERBACH
CHAM
OBERPFALZ

ABTSRIED

Am Gsteinert



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



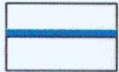
Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



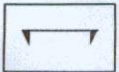
Offene Bauweise

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Trafostation

5. Verkehrsflächen



Einfahrtsbereich

6. Grünordnung



Abschirmender Schutzstreifen (privat)

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



Bäume lt. textl. Festsetzung



Sträucher lt. textl. Festsetzung

8. Hauptversorgungsleitungen



20 KV Leitung oberirdisch mit 8 m Schutzstreifen

9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



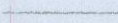
Gebäude Bestand



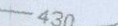
Parzellen



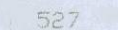
Grundstücksgrenze geplant



Bestand



Höhenschichtlinien



Flurnummer

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Abtsried“ in Abtsried, Gemeinde Walderbach

Festsetzungen durch den Text

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 wird nach § 17 BauNVO festgesetzt:

Maximale GRZ (Grundflächenzahl) : 0.6

Die Berechnung erfolgt nach § 19 BauNVO.

Die Wandhöhe (H, Definition s. BayBO Art. 6) wird mit maximal 6.0 m festgesetzt. Die Bauaufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen (wie Hochregallager o.ä.) im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Abweichung zulassen.

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

2.1 Bauweise: Offene Bauweise

2.2 Für die nicht überbauten Flächen gilt Art. 5 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 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln (IM Bek. v. 12.2.1978, MABl. 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 PKW's sollten mit wasserdurchlässigen Belägen oder unversiegelt ausgeführt werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen Oder unversiegelt ausgeführt werden, soweit nicht gesetzliche Regelungen dagegenstehen.

4. Bauliche Gestaltung der Gebäude

4.1 Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 11 BayBO.

4.2 Dächer

Hallen:

Dachdeckung: Satteldach, Flachdach
Ziegel, Blech (keine glänzenden Oberflächen),
Grasdach
Dachgauben: nicht zulässig
Dachneigung: max. 20°

Bürobauten:

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 Einfriedungen

Für Einfriedungen von Grundstücken gilt der Art. 9 BayBO, Abs. 1 und 3.
Diese sind optisch zurückhaltend und für wandernde Kleinsäuger und Amphibien durchlässig zu gestalten.
Sockel sind unzulässig.
Hinterpflanzter Maschendrahtzaun, maximale Höhe 1.80 m
Zäune sollten innerhalb der Randeingrünung erstellt werden.

5. Werbeanlagen (Art. 12 BayBO)

Leuchtende und blinkende Werbeanlagen sind nicht zugelassen.
Keine Werbung auf Dächern, kein Laser, keine einzelstehenden Werbetürme

6. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind zugelassen.

7. Dachflächenwasser

Auf Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch den Bau von Teichen oder Zisternen zur Sammlung von Beregnungswasser für die Grünflächen. Tieferliegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

8. Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung zulässig.

9. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Gewerbegebiet ist an die Wasserversorgungsanlage der Kreiswerke Cham anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

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:

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.

Großbäume:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glaberrimus (Bergulme), Betula pendula (Sandbirke).

Kleinbäume:

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

Gehölze über 4 m Höhe:

Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Salix purpurea, nana, caprea, smithiana (Weiden).

Gehölze bis 4 m Höhe:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Viburnum opulus*, *lantana* (Schneeball), *Symphoricarpos albus* (Schneebeere), *Salix aurita*, *repens* (Weiden).

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 Elbenarten.
- 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.

- 10.3 Entsprechend der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung (siehe Deckblatt Nr. 5) ist auch an der Nordseite des Geltungsbereiches ein Pflanzstreifen anzulegen. Bei der Anlage des nördlichen Pflanzstreifens ist auf die Belange der Verkehrssicherheit Rücksicht zu nehmen. Dies erfordert die Festlegung hochstämmiger Bäume mit einem Pflanzabstand von mindestens 15,0 Meter und von Sträuchern oder einer Hecke mit einer Wuchshöhe von maximal 0,80 Meter.

Aufgestellt: Roding, den 09.02.2000

Ing.-Büro Krischan Maier
Falkensteiner Straße 1
93426 Roding

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Abtsried“

Gemeinde: Walderbach
Landkreis: Cham
Regierungsbezirk: Oberpfalz

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20. Mai 1999 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Juni 1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Walderbach, 10. Juli 2000, _____ Hierl, 1. Bürgermeister



2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. Mai 1999 hat in der Zeit vom 02. Juli 1999 bis 04. August 1999 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 24. Juni 1999, angeschlagen am 24. Juni 1999, hingewiesen.

Walderbach, 10. Juli 2000, _____ Hierl, 1. Bürgermeister



3. FACHSTELLENANHÖRUNG:

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe Ihrer Stellungnahme nach §4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 01. Februar 2000 mit Anschreiben vom 01. Februar 2000 übersandt.

Walderbach, 10. Juli 2000, _____ Hierl, 1. Bürgermeister



4. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 01. Februar 2000 wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. Februar 2000 bis 20. März 2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 01. Februar 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Walderbach, 10. Juli 2000, _____ Hierl, 1. Bürgermeister



5. SATZUNG:

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30. März 2000 den Bebauungsplan mit Begründung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30. März 2000 als Satzung beschlossen.

Walderbach, 10. Juli 2000,  Hierl, 1. Bürgermeister



6. GENEHMIGUNGSVERFAHREN:

Mit Schreiben vom 10. Mai 2000 wurde für die Satzung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Abtsried die Genehmigung nach §10 Abs. 2 BauGB beantragt. Mit Bescheid vom 16. Juni 2000 Az. 50-610/B.Nr.35.1.7 hat das Landratsamt Cham erklärt, dass das Aufstellungsverfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die erforderliche Genehmigung wurde unter Auflagen erteilt. Mit Beschluss vom 29. Juni 2000 hat der Gemeinderat die Auflagen angenommen.

Walderbach, 10. Juli 2000,  Hierl, 1. Bürgermeister



7. INKRAFTTRETEN:

Mit Beschluss vom 29. Juni 2000 hat der Gemeinderat die Auflagen angenommen, die in den Bebauungsplan mit Begründung eingearbeitet wurden. Der vom Landratsamt Cham unter Auflagen genehmigte Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 29. Juni 2000 wurde am 10. Juli 2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 29. Juni 2000 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit Begründung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, 10. Juli 2000,  Hierl, 1. Bürgermeister



8. PLANUNG:

Ingenieurbüro Krischan Maier
Falkensteiner Str. 1
93426 Roding
Tel. 09461/94-22-0
Fax. 09461/94-22-26

Gez. am 18. Mai 1999 – Vorentwurf -
Geänd. am 01. Februar 2000 – Vorentwurf -
Geänd. am 30. März 2000 – Entwurf -
Geänd. am 29. Juni 2000

PLANUNTERLAGEN

Amtliche Flurkarten i. M. 1: 1000
Nach Angaben des Vermessungsamtes
zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.