

LEGENDE

A. Hinweise



bestehendes Wohngebäude



bestehendes Betriebs - und Nebengebäude



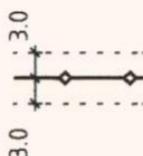
bestehende Grenze



geplante Grenze



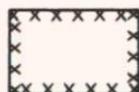
Sportplatz



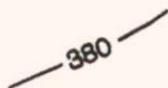
bestehende Wasserleitung mit Schutzstreifen

913/25

Flurnummer



Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist



Höhenschichtlinien

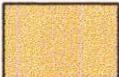
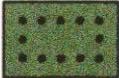
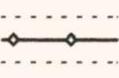


Silos



LKW - Waage

B: Planliche Festsetzungen

	Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
	Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung Immissionswerte : tagsüber 60 db (A) nachts 45 db (A)
	Mischgebiet (§6 BauNVO)
	Als Höchstgrenze Erdgeschoß (I)
	Als Höchstgrenze Erdgeschoß und ein Vollgeschoß (II)
	Geplante Garage mit Angabe der Firstrichtung
	Grundstückszufahrt
	Baugrenze
	Firstrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Freilager für Speditionsgüter und Baustoffe
	öffentliche Verkehrsfläche
	Gehweg
	Strassenbegrenzungslinie
	öffentlicher Parkplatz (Oberflächen aus versickerungsfähigem Material)
	öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
	private Grünfläche
	zu erhaltender Wald
	zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Bäume und Sträucher
	Versorgungsfläche (Wasserversorgung)
	Fläche für Sport - und Spielanlagen
	Leitungsrecht für vorhandene Wasserleitung
	Anbauverbotszone (zur Kreisstraße 15m)
	Sichtdreieck (von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Festsetzungen

nach §156 BauGB und Art. 98 BayBO

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GE** Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO 1990)
- 2.2 **GE_{NB}** Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung, Immissionswerte der Betriebe tags 65 db (A), nachts 45 db (A)
- 2.3 **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990)
- 2.4  Versorgungsfläche
- 2.5  Fläche für Sport- und Spielanlagen
- 2.6 Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter ist nach § 6 und § 8 der BauNVO Betriebswohnbebauung zulässig.

3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 **I** Ein Vollgeschoss möglich, wobei das Dachgeschoss ausgebaut werden kann
- 3.2 **II** Zwei Vollgeschosse möglich
- 3.3 **II + D** Zwei Vollgeschosse möglich, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann.
- 3.4 max. Grundflächenzahl bei MI und GE_{NB} 0.6 und bei GE 0.8
max. Geschosßflächenzahl bei MI 1.2, bei GE_{NB} und bei GE 1.4
- Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschosßflächenzahlen zulässig.

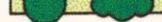
4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)
- 5.3  Gehweg
- 5.4  öffentlicher Parkplatz (Oberfläche aus versickerungsfähigem Material)
- 5.5  Freilager für Speditionsgüter und Baustoffe

6. Grünordnung

- 6.1  öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- 6.2  private Grünfläche
- 6.3  zu erhaltende Grünfläche (Wald)
- 6.4  zu erhaltende Bäume und Sträucher
- 6.5  private gliedernde und abschirmende Grünfläche mit Pflanzstandorten für heimische Laubbäume, Sträucher und Büsche
- 6.6  private Vorgartenfläche, die bis zur Gebäudeflucht nicht eingezäunt werden darf.

6.7

Zur Baugebietseingrünung und als Übergang zum geplanten Mischgebiet wird im Süden des Gewerbegebietes ein privater Grünstreifen von 5.0 m bzw. 8.0 m Breite angeordnet. Dabei ist eine mindestens dreireihige geschlossene Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen herzustellen, wobei alle 10.0 m ein Baum zu stehen kommt. Im Westen des Gewerbegebietes befindet sich eine bestehende Waldfläche. Im Westen des geplanten Mischgebietes soll zur Baugebietseingrünung ein 3.0 m breiter Grünstreifen angelegt werden.

Im Norden des Gewerbegebietes ist eine zu erhaltende Grünfläche (Wald) und nördlich der Sportanlage einige bestehende Bäume und Sträucher, welche zu erhalten sind. Die Freiflächen und Freilager sind zur gestalterischen Einbindung in die Landschaft und wegen der grossflächigen notwendigen Befestigung gliedernde Grünstreifen vorgesehen, in welche auch grosskronige Laubbäume zu pflanzen sind.

Bei den Freiflächen soll möglichst eine zusätzlich punktuelle Begrünung je nach notwendiger Gliederung erfolgen, sodass alle 500 m ein grosskroniger Laubbaum gepflanzt werden sollte.

Im Osten des Gewerbegebietes befinden sich an der bestehenden Böschung eine Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern, welche in jedem Fall zu erhalten sind und eventuell ergänzt werden soll.

Pflanzliste für heimische Sträucher und Bäume :

- Schwarzerle
- Sandbirke
- Moorbirke
- Hainbuche
- Haselnuss
- zweigriffliger Weissdorn
- einriffliger Weissdorn
- Rotbuche
- gew. Esche
- Efeu
- Zitterpappel
- Ohrchenweide
- Grauweide
- Purpurweide
- Schwarzer Holunder
- Vogelbeere
- Sommerlinde
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Schlehe
- Holzbirne
- Stieleiche
- Kreuzdorn
- Faulbaum
- Heckenrose
- Kratzbeere
- Brombeere
- Himbeere
- Salweide
- Bruchweide
- Mandelweide
- Traubenholunder
- Winterlinde
- gew. Schneeball

6.8

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*), sowie alle gelbнадeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidalaufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).
- III. Fichten sind, außer auf der bestehenden Waldfläche, nicht zugelassen.

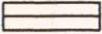
6.9

Der Mutterboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, daß er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3.0 m und nicht höher als 1.20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Weiterverwendung einzusäen.

6.10

Terassierungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis 60cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Eventuell zu errichtende Mauern sind als Trockenmauern bis 60cm Höhe mit einem Grenzabstand von mindestens einem Meter zulässig.

7. Bauliche Gestaltung nach Art. 98 BayBO

- 7.1 Dächer
- 7.1.1 Dachform: Wohngebäude: Satteldächer, incl. Krüppelwalmdach und Pultdächer
Betriebsgebäude: Satteldächer, Flachdächer, Tonnendächer, Pultdächer, begrünte Flachdächer
- 7.1.2  Vorgeschriebene Firsrichtung des Daches
- 7.1.3 Dachneigung: Bei Betriebsgebäuden 11° - 28°
Bei Betriebswohngebäuden und Wohngebäuden 28° - 38°
- 7.1.4 Dachdeckung: Pfannen und Biber, rot bis mittelbraun oder Blechdeckung
- 7.1.5 Dachgauben: Zulässig sind nur Satteldachgauben bei Wohngebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 1.50 m² Ansichtsfläche und im Abstand von 3.00 m vom Ortgang.
- 7.1.6 Dachüberstand: - bei Betriebswohngebäuden und Wohngebäuden : min 0.70 m, max 1.10 m (ohne Balkon)
und max. 1.50 (mit Balkon)
- bei Betriebsgebäuden : max. 0.90 m
- 7.2 Baukörper und Außenwände
- 7.2.1 Grundrißproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden.
- 7.2.2 Die maximale Wandhöhe vom neuen Gelände bis UK Sparren darf betragen bei:
- I 4.30m
- II bei Betriebswohngebäuden und Wohngebäuden 6.80m
- II bei Betriebsgebäuden 8.00m
- II + D 8.50m
- 7.2.3 Die Außenwände sind in Glatt - oder Rauputz in gedeckten Farben oder in Holzverkleidung oder in Holzkonstruktion oder in Metall mit nicht glänzender Beschichtung auszuführen.
- 7.2.4 Eine Sockelhöhe größer als 0.30m ist nicht zulässig.
- 7.2.5 Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches Ausgangsformat zu wählen.
Glasbausteine sind unzulässig.

Bei Betriebsgebäuden sind auch kunststoffbeschichtete mehrflügelige Eingangstüren zulässig, ebenso Rolltore in kunststoffbeschichteter Ausführung.
- 7.2.6 Nebengebäude und Anbauten

Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Konstruktion, Material, Farbe und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen und, wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu platzieren.
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Kellergaragen sind unzulässig.
Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zugelassen

Es gilt die Bayerische Bauordnung (d.h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3.00m entfernt zu errichten).
- 7.2.7 Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache, senkrechte Verbretterung zu wählen. Für die Behandlung des Holzes dürfen nur nichtdeckende Holzschutzmittel in Naturtönen verwendet werden.
- 7.2.8 Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie nicht verunstalten.
Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 4.00 m² zu beschränken. Wegen der Lage des Gebietes am Ortsrand werden Leuchtreklamen und Werbemasten ausgeschlossen, desgleichen Werbung auf oder über dem Dach.
- 7.2.9 Einfriedung

Es sind als Einfriedung Metall- bzw. Drahtzäune mit grauer Beschichtung bis zu einer Gesamthöhe von max. 2.00m zugelassen. Statt durchlaufender Sockel sind aber nur Punktfundamente für die Pfosten vorzusehen.
Metallzäune sind generell zu hinterpflanzen. Im Mischgebiet sind Zäune bis zu einer Höhe von 1.20m zugelassen.

8. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Hinweise

Einzelheiten über Herstellung, Materialwahl und Detaillausbildung der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind durch Privatvertrag mit der Gemeinde zu regeln.

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Niederschlagswasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern.

Das gesammelte Niederschlagswasser sollte möglichst zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung genutzt werden.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Weiding zu verständigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.

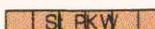
Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.

Die Bauwilligen haben die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführte VDE Bestimmungen zu beachten.

Nähere Auskünfte hierzu erteilt das OBAG-Regionalzentrum Kötzing.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Stellplätze :



vorgeschlagene Lage von privaten PKW - Stellplätzen

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus dem amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Präambel

Aufgrund des §2 Abs. 1 und des §10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 98 BayBO erläßt der Gemeinderat der Gemeinde Weiding folgende Satzung :

§1

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "PINZINGER STRASSE" der Gemeinde Weiding in der Fassung vom ist beschlossen.

§2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen - mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Weiding, den

Gemeinde Weiding

(Siegel)

.....
Holmeier (1. Bürgermeister)