

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
der Gemeinde Schmidgaden
„Industriegebiet an der A6 BA II“

Anlage A Textliche Festsetzungen

Inhalt

§ 1	Bebauungsplan	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	3
§ 6	Gestaltung der baulichen Anlagen	4
§ 7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 8	Freileitungen	4
§ 9	Einfriedungen.....	4
§ 10	Werbeanlagen und Beleuchtung	5
§ 11	Grünordnung	5
§ 12	Ausgleichsflächen	6
§ 13	Entwässerung	6
§ 14	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	7

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom in der Fassung vom 09.02.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 09.02.2022 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in ein Industriegebiet im Sinne von § 9 BauNVO.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

Gebäudehöhe:

Betriebsgebäude und sonstige bauliche Anlagen bis 15,0 m Gebäudehöhe. Die Ermittlung der Gebäudehöhe bezieht sich auf das angrenzende Straßenniveau als unterer Bezugspunkt. Ist die Straße geneigt, ist von der mittleren Straßenhöhe zwischen Beginn und Ende des Grundstücks auszugehen. Die Gebäudehöhe wird vom Bezugspunkt Straßenniveau bis zum Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut gemessen. Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlage, Aufzüge.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Gebäudehöhe darf im gesamten Industriegebiet max. 5 Vollgeschosse betragen.

Gebäudelängen >50,0 m sind zulässig, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:

Bauverbotszone: Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz besteht entlang der Staatsstraße 2040 eine Anbauverbotszone von 20 m (gemessen von äußerstem Rand der befestigten Fahrbahn). Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlage. Ansonsten darf die Bauverbotszone nur gärtnerisch oder landschaftsgestalterisch genutzt werden.

Es dürfen keine Zufahrten von der Staatsstraße auf die Grundstücke errichtet werden.

Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO und der bayerischen GaStellV in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zu errichten.

Stellplatzbereiche sind mit offenporigen Belägen zur Versickerung des Niederschlagswassers auszustatten.

§ 8 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Industriegebietes unzulässig.

§ 9 Einfriedungen

Einfriedungen sind nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zu errichten. (57 BayBO) Einfriedungen entlang der Staatsstraße 2040 sind auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig, sie sind jedoch, mit Ausnahme von Pflegeöffnungen, ohne Tür -bzw. Toröffnungen auszuführen. Die Einfriedungen sind offen zu gestalten. Geschlossene Einfriedungen sind nur als Sichtschutzzaun in einer Gesamtlänge von max. 20 m je Grundstück zulässig.

§ 10 Werbeanlagen und Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind nur Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 K bis max. 3000 K zulässig.

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Industriegebiet ansässige Betriebe auf dem Betriebsgrundstück. Die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist von Werbeanlagen freizuhalten. Ansonsten sind mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 5.0 m² Fläche nicht übersteigen. Zulässig sind außerdem Werbefahnen und maximal zwei freistehende Werbetafeln pro Grundstück sowie Werbepylonen mit einer max. Höhe von 10 m.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtung sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist

§ 11 Grünordnung

private Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen. Es sind mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksfläche gärtnerisch als Wiesen-, Rasenflächen oder blütenreiche Pflanzbeete zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Die bestehende Gehölzgruppe in der Anbauverbotszone an der Staatsstraße 2040 ist gemäß Planzeichnung zu erhalten.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

§ 12 Ausgleichsflächen

Für den Eingriff durch das Industriegebiet sind als Ausgleich 100.566 Wertpunkte nachzuweisen, was ca. 18.300 m² Ausgleichsflächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft entspricht.

Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsplan zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Industriegebiet an der A6 BA II“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Zeitpunkt:

Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließung des Baugebietes hergestellt werden.

Die Pflanzung ist bis zur Entwicklungspflege zu pflegen, Wildschutzzäune sind während dieser Zeit zulässig.

§ 13 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Baugebiet erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird gesammelt und im südlichen Teil des Geltungsbereichs an den bestehenden Schmutzwasserkanal abgegeben.

Das Schmutzwasser wird über ein Schmutzwasserpumpwerk und eine Druckleitung in den Ortskanal Trisching eingeleitet und zur Kläranlage Schmidgaden weitergeleitet.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird in einem getrennten Kanal ebenfalls zur Südgrenze abgeleitet und dort an den bestehenden Schacht angeschlossen. Bevor die Einleitung in den Lohgraben erfolgt, wird das Regenwasser der beiden Industriegebiete im ausreichend dimensioniertem Regenrückhaltebecken gesammelt, ggf. sind die wasserrechtlichen Genehmigungen anzupassen

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über die Gemeinde Schmidgaden gesichert. (Trisching bezieht das Trinkwasser als Wassergast vom Wasserzweckverband Fensterbach)

Mit den Bauvorlagen ist ein detailliertes Entwässerungsplan vorzulegen.

§ 14 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Um aufgrund der Lage ebene Grundstücke zu erhalten sind die Grundstücke höhenmäßig aufzufüllen, bzw. an das Straßenniveau anzugleichen.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Die Höhenstaffelung ist durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen herzustellen. Die sich daraus ergebenden Höhenversätze zu den Erschließungsstraßen sind durch Böschungen, zu den Nachbargrundstücken durch Stützmauern oder Böschungen herzustellen.

Böschungen müssen mit einer Neigung von mind. 2:1 (Böschungslänge : Böschungshöhe) ausgebildet und bepflanzt werden.

An der bergseitigen Grundstücksgrenze darf die Höhe der Abtragsböschung max. 2,50 m betragen, an der talseitigen Grundstücksgrenze darf aufgefüllt werden bis zu einer max. Böschungshöhe von 2,50 m, jeweils bezogen auf das Ursprungsgelände.

Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von max. 2,0 m werden zugelassen. Stützmauern müssen zueinander und zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,5 m aufweisen. Stützmauern sind dem eigenen Grundstück vorderseitig zu bepflanzen.

**Der vorstehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
wird hiermit ausgefertigt.**

Schmidgaden,

Gemeinde Schmidgaden

Schmidgaden,

Josef Deichl

1.Bürgermeister

B Hinweise

1. Oberboden

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

2. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA (A-153;

Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-177 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie auf die Merkblätter des LfU (z.B: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar unter folgendem Link:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf) wird verwiesen.

3. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4. Auf die rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes (§ 32 WHG) und des Bay. Wassergesetzes (Art. 61) wird hingewiesen.

5. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
6. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.
7. Die Emissionen durch die Autobahn und Staatstraße 2040 sind hinzunehmen. Entschädigungsansprüche jeglicher Art können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
8. Lärm und andere Emissionen durch die naheliegende Autobahn A6 sind hinzunehmen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger dürfen keine Ersatzansprüche geltend gemacht werden.

9. Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch den Bestand sichergestellt. Im Geltungsbereich werden Unterflurhydranten angeordnet. Die genaue Anzahl und Standorte werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

10. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:

Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass möglichst blendfreie Module verwendet werden.

11. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren

Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

12. Fassadenbegrünung

Fenster- und/oder türlose Außenwandflächen von Gebäuden sollten mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.