

**DECKBLATT-NR. 1**  
**ZUM**  
**EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET**  
**„OST III“**

**Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB**

**PLANLICHE UND TEXTLICHE**  
**FESTSETZUNGEN**

**ENTWURFSBEARBEITUNG**

**AM: 18. Dezember 2000**

geändert am: 10. Februar 2003



**INGENIEURBÜRO**

WILLI

**Schlecht**

DIPLOMINGENIEUR (FH)

HIEBWEG 7

POSTFACH 49

94342

STRASSKIRCHEN

TELEFON

(09424) 9414 - 0

TELEFAX

(09424) 9414 - 30

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Alle Festsetzungen, die nachfolgend nicht geändert werden, behalten weiterhin die Gültigkeit wie im genehmigten Bebauungsplan -eingeschränktes Gewerbegebiet „Ost III“- mit Datum vom 13.01.1988.

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

#### 1.1 GEmB<sub>2</sub>

GEmB <sub>2</sub>	III
0,8	1,6
TH= 8,00 m	
Lw <sub>(t)</sub> = 55 dB(A)/m <sup>2</sup>	
Lw <sub>(n)</sub> = 40 dB(A)/m <sup>2</sup>	

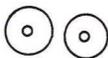
eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO, mit der Beschränkung, dass während der Nachtzeit im Sinne der Regelfestlegung der TA Lärm Nr. 2.321 (Fassung vom 16.07.68) ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel von max. Lw<sub>n</sub> = 40 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig ist. Am Tag ist max. Lw<sub>t</sub> = 55 dB (A)/m<sup>2</sup> zulässig.

### 2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

2.1  Baugrenze

### 3. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

3.1



Einzelbaumpflanzung, standortzwingend;  
 Pflanzgröße:  
 Hochstämme 3xv., StU 16/18

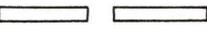
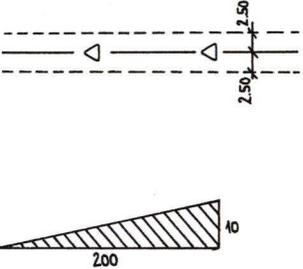
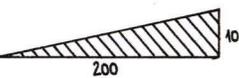
Pflanzenauswahl:  
 Acer platanoides – Spitzahorn  
 Quercus robur – Stieleiche  
 Tilia cordata – Winterlinde



Baum-/ Strauchpflanzungen  
 Freiwachsende Baum/ Strauchpflanzungen, mindestens 2 – reihig, Baumanteil mindestens 10 %  
 Zu verwendende Straucharten:  
 Siehe Punkt 2.3 und 2.4. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes GEmB „Ost III“

Die gesetzlichen Grenzabstände sind bei den Pflanzungen einzuhalten.

#### 4. SONSTIGE PLANZEICHEN:

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ost III“
- 4.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes-Nr. 1
- 4.3  Abgrenzung der Anbauverbotszone
- 4.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 4.5  Bestehende Erdleitung der Stadtwerke Straubing mit beidseitiger 2,50 m breiter Schutzzone (von Baumpflanzungen und jeglicher Bebauung freihalten!)
- 4.6  Sichtdreieck mit Schenkellänge

### FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BayBO:

#### 1.0 EINFRIEDUNGEN

Art und Höhe entsprechend dem gültigen Bebauungsplan.  
 Zaunsockel und Sockelmauern bei Zäunen sind nicht zulässig.

#### 2.0 GEBÄUDE:

##### 2.1 Verwaltungs- und Betriebsgebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GEmB<sub>2</sub>):

Dachform: Satteldach 17° bis 25°, Tonnendach  
 Dachdeckung: Ziegeldeckung, Farbe: rot oder rotbraun; Metalldeckung, keine grellen Farbtöne.  
 Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Traufhöhe: max. 8,00 m ab gewachsene bzw. von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Geländehöhe

Grundflächenzahl: GRZ = 0,8

Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,6

Vollgeschosse III: max. 3 Vollgeschosse

Die verschiedenen Gebäude sind hinsichtlich der Dachform und Dachneigung einander anzupassen.

## 2.2 Wohnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet:

Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind entgegen § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig.

## 3. LÄRMSCHUTZ:

### 3.1 Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel die Werte gemäß nachfolgender Tabelle nicht überschreiten:

Gebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	
	tagsüber	nachts
GEmB <sub>2</sub>	55 dB (A)/m <sup>2</sup>	40 dB (A)/m <sup>2</sup>

### 3.2 Hinweise zum Lärmschutz:

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung kann von der Genehmigungsbehörde verlangt werden, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach Pkt. 3.1 der Festsetzungen eingehalten werden.

Dieser Nachweis ist bezogen auf die nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes.

### 3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Private Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm ab derzeitigem Gelände zulässig.

In einem mindestens 2,00 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf)

## 4. **HINWEISE**

### 4.1 Bodendenkmäler

Aus dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist aber damit zu rechnen, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind. Die ausführenden Baufirmen und Bauträger sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmal-

schutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. der Kreisarchäologie beim Landratsamt Straubing-Bogen oder der Dienststelle zu melden, hinzuweisen.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:**

Der in der Anlage beigefügte Ausgleichsbauungsplan in der Fassung vom 10.02.2003 wird als Festsetzung Bestandteil dieses Deckblattes.

### **1. EINGRÜNUNG GRUNDSTÜCKSGRENZEN:**

Die mit Planzeichen Pkt. 3.1 festgesetzten Pflanzungen an den südöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenzen sind wie folgt aufzubauen:

- 1.2 Freiwachsende Baum- und Strauchpflanzungen auf dem ausgewiesenen 5 bzw. 10 m breiten privaten Grünstreifen. Die Gehölzpflanzflächen sind anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Das gleiche gilt für die festgesetzten Hochstämme entlang der Ohmstraße und innerhalb des Grundstückes (gemäß Ziffer 2.3 des Bebauungsplanes „Ost III“)

- 1.3 Kletterpflanzen (private Grünflächen)

In Abhängigkeit der Wüchsigkeit je 3-5 m fensterloser Fassade an Gebäuden Kletterpflanzen z.B. folgender Auswahl:

<u>Selbstklimmer</u>	<u>Höhe in m</u>
Hedera helix - Efeu (schattige Lagen)	10-20
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ - Wilder Wein	8-10
<u>Nur mit Kletterhilfe</u>	<u>Höhe in m</u>
Clematis montana - Waldrebe	5-8
Hydrangea petiolaris - Hortensie	5-8
Polygonum aubertii - Knöterich	8-15
Wisteria sinensis - Glyzine, Bauregen	6-10

## 2. BEFESTIGUNG VON STELLPLÄTZEN:

Pkw-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).  
 Auf die Eingrünungspflicht der KFZ-Stellplätze entsprechend Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen zum gültigen Bebauungsplan mit Grünordnung vom 13.01.1988 wird verwiesen.

## 3. EINGRÜNUNG DER STELLPLÄTZE

Kfz- Stellplätze sind durch mindestens 2,0 m Pflanzstreifen so zu untergliedern, dass jeweils maximal 6 Stellplätze unmittelbar aneinander grenzen. In diesem Pflanzstreifen ist jeweils ein Baum zu pflanzen (Baumart siehe Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes GEmB „Ost III“ vom 13.01.1988).

## 4. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist mit jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Straßkirchen, den 18.12.2000  
 geändert am: 10. Februar 2003

Der Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro  
 Willi Schlecht  
 DIPLOMINGENIEUR (FH)  
 HIEBWEG 7, POSTFACH 49  
 94340 STRASSKIRCHEN  
 Tel: 09424/9414-0 Fax 09424/9414-30

Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)

Der Antragsteller:

Günter Mikes

Straßkirchen, den 13.05.2003

Eduard Grotz, 1. Bürgermeister  
 (Gemeinde Straßkirchen)

