

**BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

"GEWERBEGEBIET WEST, ab 1"
(GEmB u. GE₁)

im Ortsteil Straßkirchen

**PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Bauherr:

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

LINDENSTRASSE 1 * 94342 STRASSKIRCHEN * TELEFON 09424/752
vertreten durch 1. Bürgermeister Xaver Weinzierl



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM

geändert am:

geändert am:

28. Oktober 1996

20. Januar 1997

26. Mai 1997



INGENIEURBÜRO

Willi

Schecht

DIPLOMINGENIEUR (FH)

HIEBWEG 7 • POSTFACH 49

94340 Straßkirchen

Telefon (09424) 94 14 - 0

Telefax (09424) 94 14-30

WS

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 8 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 GEmB Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO in Verbindung mit §1(4) Nr. 2
- 1.2 GE₁ Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 1.3 Für die Gebietstypen nach 1.1 mit 1.2 (GEmB und GE₁) sind Anlagen nach der 4.BimSchV, Anhang, Spalte 1 und 2 allgemein nicht zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1	GEmB	II (III)	Gewerbegebiet mit Beschränkung (GEmB)
	0.8	1.2	Z (Zahl der Vollgeschosse) II
	L _{wf} =	L _{wn} =	in Ausnahmefällen (III)
	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ² (Verkehrslärm)	GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
		40 dB(A) (Gewerbelärm)	GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,6
			L _{wf} = 60 dB(A)/m ² L _{wn} = 45 dB(A)/m ² (Verkehr)
			L _{wn} = 40 dB(A)/m ² (Gewerbe)

2.2	GE ₁	III	Gewerbegebiet 1 (GE ₁)
	0.8	1.6	Z (Zahl der Vollgeschosse) III
	L _{wf} =	L _{wn} =	GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
	60 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²	GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,6
			L _{wf} = 60 dB(A)/m ² L _{wn} = 50 dB(A)/m ²

3.0 BAUWEISE (§22 BauNVO)

- 3.1 keine Festsetzungen, funktionsbedingte Massierung von Baukörpern zulässig.

4.0 BETRIEBS- UND NEBENGEBÄUDE

4.1 Betriebsgebäude

- GEmB:
- a) Dachneigung: 18° bis 33°, sonst Flachdach
- b) Wandhöhe: max. 7.00 m
ab natürlichem Gelände

GE ₁ :	a) Dachneigung:	12° bis 25°, sonst Flachdach
	b) Wandhöhe:	max. 7,00 m ab natürlichem Gelände, in Ausnahmefällen können untergeordnete Bauteile (z.B. Silo) bis zu 12.00 m zugelassen werden

4.2 Nebengebäude

sind in Dachneigung, Dachform, Putzart und Farbgebung, sowie in der Wahl der Baustoffe dem Hauptgebäude anzupassen.

4.3 Gliederung der Baukörper

Lange Baukörper mit Längen über 50 m sind durch entsprechende Fassadengestaltungen, Dachgestaltungen, in kleinere Einheiten zu gliedern.

5.0 EINFRIEDUNGEN

5.1 GEmB und GE₁

Art:	Maschendrahtzäune mit Rundrohrsäulen, Farbe: grau
Höhe:	max. 2.00 m, gemessen ab OK fertiges Gelände
Sockelhöhe:	bis max. 30 cm über OK fertiges Gelände

5.2 Einfriedungen entlang dem Bahngelände

Bebaute Grundstücke gegenüber dem Bahngelände müssen durch einen Zaun ohne Zugänge zum Gleis hin abgegrenzt werden.

6.0 WERBEANLAGEN

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3.0 m² pro Betrieb zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen. Für die Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

7.0 LÄRMSCHUTZ

7.1 Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

(Rechtsgrundlage: §1 Abs. 4 Nr. 2, BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel die Werte gemäß nachfolgender Tabelle nicht überschreitet.

Gebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	
	tagsüber	nachts
GEmB	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ² (Verkehrslärm) 40 dB(A)/m ² (Gewerbelärm)
GE ₁	60 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²

7.2 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 7.1 der Festsetzungen eingehalten werden.

Dieser Nachweis ist bezogen auf die nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebiete an der östlich und südlich benachbarten Wohnbebauung durchzuführen.

II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.1



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, mit der Beschränkung, daß während der Nachtzeit im Sinne der Regelfestlegung der TA Lärm Nr. 2.321 (Fassung v. 16.07.68) ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel von
 max. $L_{w_n} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ (Verkehr)
 max. $L_{w_n} = 40 \text{ dB(A)/m}^2$ (Gewerbe)
 zulässig ist.

Am Tag ist max. $L_{w_t} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ zulässig

1.2



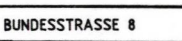



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

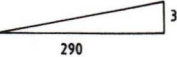

2.1	Bauweise	keine Festsetzungen, funktionsbedingte Massierung von Baukörper zulässig.
2.2		Baugrenze
2.3		Baulinie
2.4	II	Zahl der Vollgeschosse im GEmB
2.5	(III)	Zahl der Vollgeschosse in Ausnahmefäl- len im GEmB
2.6	III	Zahl der Vollgeschosse im GE ₁

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN

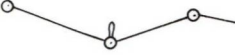





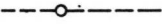



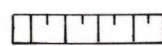

(§ 9 BauGB / Abs. 11)

3.1		überörtliche Straßenverkehrsfläche (Bundesstraße 8)
3.2		Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
3.3		überörtliche gepl. GV-Straße (Plattenweg), mit Angabe der Ausbaubreite
3.4		geplanter öffentlicher Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite

4.0 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

4.1		Sichtdreieck: innerhalb der so gekenn- zeichneten Flächen gilt vorrangig Art. 26 BayStrWG.
4.2		Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes

5.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
5.2		bestehende Wohngebäude
5.3		bestehende Nebengebäude
5.4	947	Flurstücksnummer
5.5		bestehender Vorfluter „Lohergraben“
5.6		Maßzahl
5.7	PS	bestehender Pumpschacht
5.8		bestehender Schmutzwasserkanal
5.9		bestehender Regenwasserkanal
5.10		geplanter Regenwasserkanal
5.11		geplanter Schmutzwasserkanal
5.12		geplante Stützmauer
5.13		geplante Böschungsflächen
5.14		Vorhandene Einzelbäume und Gehölzgruppen

6.0 BODENDENKMALPFLEGE

Nach den Erkenntnissen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege können die Bauflächen im Bereich eines verebneten, vorgeschichtlichen Grabhügelfeldes liegen. Dementsprechend wird ausdrücklich auf die Anzeige- und Verhaltenspflichten des Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

8.0 WEITERE FESTSETZUNGEN




8.1 Zu- und Abfahrnahme

Die Zu- und Abfahrt der Bauflächen in den Gewerbegebieten GEmB und GE₁, sind von der geplanten Erschließungsstraße zu nehmen.

Zusätzlich ggf. notwendige Erschließungsstraßen sind von den jeweiligen Gewerbebetrieben zu errichten.

III. PLANLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1.0 Art der Grünflächen

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 |  | Geplante öffentliche Grünflächen, dauerhaft in der Art der Festsetzungen zu erhalten |
| 1.2 |  | geplante private Grünflächen |
| 1.3 |  | geplante private, unbepflanzte Grünflächen |

2.0 Gehölzneupflanzungen

2.1 Zu verwendende großkronige Bäume im **öffentlichen** Bereich

AP	Acer platanoides 'Emerald Queen' H, 3xv., o.B., 18-20	- Spitz-Ahorn
----	---	---------------

2.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Bäume im **privaten** Bereich

Acer platanoides 'Emerald Queen' H, 3xv., o.B., 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' H, 3xv., o.B., 16-18	- Esche
Quercus robur H, 3xv., m.B., 16-18	- Stieleiche
Tilia cordata 'Greenspire' H, 3xv., o.B., 16-18	- Winter-Linde

2.3 Auswahlliste zu verwendender **kleinkroniger Bäume im privaten Grün**

Acer campestre H, 3xv., o.B., 14-16	- Feldahorn
Prunus avium H, 3xv., o.B., 14-16	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia H, 3xv., o.B., 14-16	- Eberesche

2.4

Geschlossene Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern (ca. 5% Heister und 95% Sträucher) entsprechend nach folgender Auswahllisten

2.4.1 Heister, Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200cm

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa *	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Populus tremula	- Zitterpappel
Fraxinus excelsior *	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus *	- Traubenkirsche
Pyrus pyraister	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus laevis	- Flatterulme
Ulmus minor	- Feld-Ulme

2.4.2 Sträucher, Mindestpflanzgröße 2xv, o.B., 60-100cm

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus *	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Salix aurita *	- Öhrchenweide
Salix caprea *	- Salweide
Salix viminalis	- Korbweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus *	- Gemeiner Schneeball

Die mit * markierten Gehölze nur in unmittelbarer Gewässernähe (Absetzbecken)

2.5 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	8-20
<u>Nur mit Kletterhilfe</u>	<u>Höhe in m</u>
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	6-9

Clematis montana -Waldrebe	5-8
Hydrangea petiolaris - Hortensie	5-8
Polygonum aubertii - Knöterich	8-15
Wisteria sinensis - Glyzine, Blauregen	6-10

Weitere Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf privatem Grund sind unter Punkt 3.0 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung zu finden.
 Fremdländische Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) sind nicht zulässig.

3.0 Wiesenansaat

Auf Bankettflächen, straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen von 3 bzw. 6 m Breite sowie auf privaten Grünflächen: Ansaat von Landschaftsrasen Typ A („Normal mit Kräutern“) entsprechend der Regelsaatgutmischung RSM 7.

IV. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

1.0 Ausführung und Pflege

1.1 Pflanzqualität

Die Pflanzqualität muß den Gütebestimmungen der Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

1.2 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn der einzelnen gewerblichen Bauten durchzuführen.

1.3 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Pflanzstreifen sind von jeglichen parallel verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) zwingend freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der gepl. Gehölze zu gewährleisten.

1.4 Pflanzabstände

1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mind. 3 - 7 Stck. einer Art, Heister einzeln eingestreut.

1.5 Grenzabstand

Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist gemäß Art. 48 AGBGB ein Grenzabstand mit Einzelbäumen und Heistern von 4.00 m und mit Sträuchern von 2.00 m einzuhalten.

1.6 Pflege

1.6.1 Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

1.6.2 Freihalten der Sukzessionsflächen von aufkommenden Gehölzen bei höchstens 2-maliger Mahd/Jahr.

1.6.3 Mineralische Dünger, Herbizide und Pestizide sind auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

2.0 Freiflächengestaltungsplan

2.1 Als Bestandteil der Baugenehmigungsanträge sind fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. In geeignetem Maßstab (mind. 1:200) sind insbesondere das innere Erschließungssystem, ein Stellplatznachweis, die Gestaltung der Parkflächen einschließlich Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzuzeigen.

3.0 Weitere Festsetzungen

3.1 Jedem Bauwerber ist eine Ausfertigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen als verbindliche Vorgabe zur Umsetzung auszuhändigen.

3.2 Pkw-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

3.3 Je 5 Stellplätze ist zusätzlich zu den erforderlichen Rand- und Zwischenstreifen ein großkroniger Laubbaum in räumlicher Zuordnung zu pflanzen.

3.4 Auf privaten Grundstücken sind mind. 10 % der Parzellengröße als Grünfläche zu gestalten.

- 3.5 Entlang von Parzellengrenzen, die im Grünordnungsplan noch nicht dargestellt sind, ist beiderseits der Grenze ein je 3 m breiter, geschlossen bepflanzter Grünstreifen anzulegen.
- 3.6 Private Grundstückszufahrten sind in Bereichen zu planen, in denen im Grünordnungsplan keine öffentl. Gehölzpflanzung vorgesehen ist. In Ausnahmefällen kann die Anordnung der geplanten Gehölzgruppen (nicht der Einzelbäume als Hochstämme!) auf Kosten des entsprechenden Gewerbebetriebes geändert werden.
- 3.7 Private Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 100 cm ab derzeitigem Gelände zulässig.
In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zum Nachbargrundstück!).
- 3.8 Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

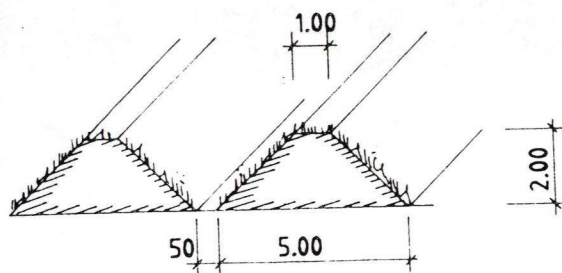


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten

Höhe: max. 2,00 m	Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m	Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Beseitigung bzw. der Einbau von Erdmassen an anderen Orten hat vor Beginn des Abtrages einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Straubing - Bogen zu erfolgen und ist den beauftragten Baufirmen nicht in eigener Verantwortung zu überlassen.

Die Beeinträchtigung bzw. Zerstörung anderer, ökologisch wertvoller Bereiche auch außerhalb des Geltungsbereiches durch unsachgemäße Ablagerungen und Auffüllungen soll dadurch vermieden werden.

- 3.9 Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie Garagenzufahrten soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.
Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.
- 3.10 Das Oberflächenwasser von bestimmten Betrieben mit umweltgefährdenden Stoffen (z.B. Tankstellen) ist nach entsprechender Pufferung bzw. Reinigung (Ölabscheider) in den Schmutzwasserkanal einzuleiten und darf nicht in den Vorfluter gelangen.
- 3.11 Bei Bautätigkeit anfallende Abfallstoffe sind umweltgerecht zu verwenden; getrennte Erfassung und Wiederverwertung wo möglich, Abtransport zu Bauschutt-, Hausmüll- oder Sonderdeponie, wo nötig.

4.0 HINWEISE


- 4.1 Dachbegrünungen sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.
- 4.2 Soweit möglich, sollten Betriebsflächen unversiegelt bleiben oder mit versickerungsfähigem Belag ausgestattet werden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen)
Ausnahme: z.B. Manipulationsflächen mit Öl, Chemikalien etc. ...
- 4.3 Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte weitestgehend autochtones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.
- 4.4 Anfallendes Dachabwasser sollte zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt oder nach einer evtl. Vorklärung dezentral in den Vorfluter eingeleitet werden. Auf die ökologisch sinnvolle Verwendung als Brauchwasser (z.B. für WC's) wird hingewiesen.
- 4.5 Mineralische Dünger, Herbizide und Pestizide sollten auch auf privaten Flächen zum Schutz des Grundwassers nicht verwendet werden.
- 4.6 Die Gemeinde weist alle Bauwerber auf die Möglichkeiten der Solarenergienutzung gezielt hin und händigt ihnen die Unterlagen z. B: zum „Solarpaket“ aus.

Entwurfsbearbeitung:

Straßkirchen, den 28. 10.1996

geändert am: 20.01.1997

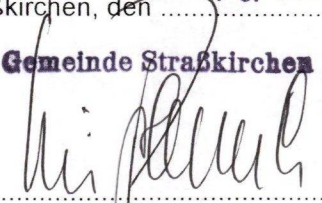
geändert am: 26.05.1997


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

Für den Antragsteller: 19. Mai 1997

Straßkirchen, den

Gemeinde Straßkirchen



 (Unterschrift)

Spanner Willi,
2. Bürgermeister