



Gemeinde Speinshart

Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen und Hinweise

zur
Fassung vom 18.02.2021

**Gemeinde Speinshart
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Klingen", Tremmersdorf**

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Speinshart erlässt aufgrund

- von §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- von Art. 81 oder Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- von Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung (Lageplan M = 1 : 1000) mit Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Verfahrensvermerke
- Begründung
- Umweltbericht

jeweils in der Fassung vom 18.02.2021.

1 Bauplanungsrechtliche (textliche) Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauBG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt:
- (2) Zulässig sind:
 - Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Ausdrücklich können auch zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Es gilt dies für Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Vergnügungsstätten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (4) Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schrotthandel
 - selbständige Lagerplätze ohne betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben oder sonstigen zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (1) Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
- (2) Firsthöhe
Die Firsthöhe wird mit maximal 10,0 m festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Firsthöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße auf Höhe der nordseitigen Fassade bestimmt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es folgt keine Festsetzung über eine offene oder geschlossene Bauweise.
Es wird jedoch eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäudelängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gebäude, auch Nebengebäude, Garagengebäude und Carports, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 2) Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nicht innerhalb von Flächen mit Pflanzgeboten - zugelassen werden.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
- (2) Die Tiefe der Abgrabungen darf 1,0 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhe der Aufschüttungen darf 1,0 m nicht überschreiten.
- (4) Im gesamten Geltungsbereich sind über Abs. (2) und (3) hinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, sofern diese
 - für die Herstellung der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses notwendig sind oder
 - für die Anlage von Rampen, vertieften oder erhöhten Ladezonen etc. notwendig sind.

1.6 Führung von Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind möglichst auf öffentlichen Grundflächen und unterirdisch zu verlegen.

Zur Sicherung von bereits bestehenden und ggfs. zu ergänzenden Leitungen ist ein Versorgungstreifen im Bereich der Fl.Nr. 499/2 ausgewiesen. Die Leitungen in diesem Streifen sind, bzw. werden über Dienstbarkeiten abgesichert.

Weitere Versorgungstreifen sind im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen möglich.

1.7 Schallschutz

- (1) Es gelten die schalltechnischen Orientierungswerte für Beurteilungspegel entsprechend dem Beiblatt zur DIN 18005. Die Werte werden am Rand der bestehenden Bebauung bisher eingehalten und führen in den nächstgelegenen Siedlungsflächen (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) zu keinen Beeinträchtigungen oder Lärmpegelüberschreitungen.

1.8 Grundstückszufahrten

Es soll zu jedem Baugrundstück jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Gesamtbreite von jeweils 10,00 m angelegt werden. Darüber hinausgehende Zufahrten sind nur im Ausnahmefall zulässig.

1.9 Sichtflächen

Die im Planteil gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) sind von allen Sicht-Hindernissen über 1,00 m Höhe freizuhalten. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen ist einzuhalten.

1.10 Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses

- (1) Im Geltungsbereich ist auf der (durch Beschriftung RRB) gekennzeichneten Fläche voraussichtlich ein Retentionsraum zur Rückhaltung, Drosselung und Ableitung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen herzustellen.
- (2) Volumen und Drosselabfluss des geplanten Rückhaltebeckens sind entsprechend der einschlägigen, technischen Regelungen bzw. entsprechend der vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis zu bemessen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dachneigungen / Dachformen
 - (1.1) Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.
 - (1.2) Metallische Dacheindeckungen aus Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen (die besonders bei saurem Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss aufweisen können) sind nur zugelassen, wenn deren Oberflächen mit geeigneten Beschichtungen dauerhaft gegen Abspülung versiegelt sind.

Textliche Festsetzungen

- 6 -

- (2) Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen / sonstige erforderliche Dachaufbauten
- (2.1) Im gesamten Geltungsbereich sind bei geneigten oder ebenflächigen Dachflächen in oder parallel dazu liegende Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zulässig. Als parallel zur Dachfläche gelten Anlagen, die mit einem maximalen Abstand von 20 cm parallel zur Oberkante der Dachhaut errichtet werden.
- (2.2) Aufgeständerte Anlagen sind nur auf flachgeneigten Dächern (max. 5 % Neigung) zulässig.

- (3) Fassaden
- (3.1) Fassadenanstriche sind mit "gedeckten" Farben oder betongrau auszuführen. Die Verwendung greller Farbtöne ist nicht erlaubt.

- (4) Werbeanlagen
- (4.1) Je Grundstück sind Werbeanlagen an den Betriebsgebäuden bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 5 m² je Gebäude und zusätzlich freistehende Werbeanlagen bis zu einer Gesamt-Werbefläche von 5 m² sowie 5 Fahnenmaste mit einer maximalen Höhe von je 5 m zulässig.
- (4.2) Pylone sind nicht zugelassen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen über 5 m² Gesamtwerbefläche und mehr als 5 Fahnenmasten können (auf Antrag) von der Gemeinde ausnahmsweise erlaubt werden.
- (4.3) Blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen auf Dachflächen (z. B. Skybeamer) sind nicht zugelassen.
- (4.4) Eine Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur während der auf dem jeweiligen Baugrundstück herrschenden Betriebszeiten erfolgen.

- (5) Einfriedungen
- (5.1) Einfriedungen durch Zäune sind an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Zaunhöhe ist das geplante Gelände unter Berücksichtigung des anliegenden Nachbargrundstückes.
- (5.2) Zaunsockel sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 20 cm über der Bezugshöhe zulässig.
- (5.3) Einfriedungen in Form von geschlossenem Mauerwerk sind nicht zugelassen.
- (5.4) Einfriedungen mit anderweitig geschlossenen Sichtschutz sind nicht zugelassen.

2.2 Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächenregeln des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeines

- (1) Die Begrünung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) auszuführen, zu pflegen und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsart zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- (2) Die Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen sind, sofern nicht anders durch Planzeichen festgesetzt, unter Berücksichtigung der Grenzabstände des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch frei wählbar.
- (3) Im Geltungsbereich sind alle nicht durch Zufahrten, Wege, Eingänge, Stellplätze o. ä. überbebaute Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaaten zu begrünen, artgerecht zu pflegen im Wuchs zu fördern und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten.

3.2 Öffentliche Grünflächen

- (1) Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern dicht (möglichst 3 - 4 reihig) zu bepflanzen und artentsprechend zu pflegen. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den Pflanzlisten unter Punkt 3.7.1 bzw. 3.7.2 zu entnehmen.
- (2) Bei Pflanzungen, die an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist ein Mindestabstand für Bäume (ab Stamm-Mittelpunkt) von 4,00 m und für Sträucher (ab Strauch-Mittelpunkt) von 2,00 m einzuhalten.

3.3 Private Grünflächen

- (1) Auf jedem Baugrundstück ist je 400 m² Grünfläche ein Baum zu pflanzen. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den Pflanzlisten unter Punkt 3.7 zu entnehmen.
- (2) In den privaten Grünflächen an der Nordseite des Planungsgebietes ist ein 4,0 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist mit Bäumen zu bepflanzen. An der Westseite von Fl.Nr. 492 ist als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ein 4,0 m breiter Streifen mit Sträuchern zu bepflanzen. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den Pflanzlisten unter Punkt 3.7 zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen

- 8 -

- (3) In den sonstigen privaten Grünflächen sind Grünstreifen gemäß Planeintrag oder Text anzulegen, die mit Ansaaten und Strauchpflanzungen zu begrünen sind. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den Pflanzlisten unter Punkt 3.7 zu entnehmen.
- (4) Die Anpflanzungen auf den Baugrundstücken müssen unmittelbar nach Bezugsfertigkeit der Gewerbebauten begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein.

3.4 Versorgungseinrichtungen in öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3.5 Begrünung der Stellplätze in privaten Grundstücksflächen

- (1) Zu jeweils 10 Stellplätzen auf einem Baugrundstück ist auf diesem ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die zulässigen, bzw. empfohlenen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 3.7 zu entnehmen. Diese Bäume sind zusätzlich zu den unter Punkt 3.3 (1) festgesetzten Baumpflanzungen nachzuweisen.
- (2) Grünstreifen im Bereich von Stellplätzen sind mindestens 1 m breit auszubilden und mit standortgerechten Ansaaten zu begrünen.

3.6 Begrünung der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses

- (1) Die Fläche am Regenrückhaltebecken ist gemäß Planeintrag zu begrünen.
- (2) Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden. Dabei müssen jedoch der Zugang und die technischen Anlagen stets funktionsfähig gehalten werden und der erforderliche Retentionsraum immer verfügbar sein.
- (3) Das Regenrückhaltebecken ist einzuzäunen. Die Festsetzungen unter Punkte 2.1 (5) sind zu berücksichtigen.

3.7 Pflanzlisten

3.7.1 Pflanzungen um das Regenrückhaltebecken

Für die Sträucher am RRB sind nachfolgende, vorwiegend heimische Arten zulässig:

Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Euonymus europaeus	(Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball).

3.7.2 Pflanzungen entlang der Zufahrtsstraße am Nordrand des Gewerbegebietes

(1) Für die Bäume am Nordrand sind nachfolgende heimische Arten zulässig:

Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Blut-Buche)
Platanus acerifolia	(Platane)
Prunus avium	(Wildkirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winter-Linde).

Textliche Festsetzungen

- 10 -

- (2) Für die Sträucher in der Pflanzfläche am Nordrand des Gewerbegebietes sind als Unterpflanzung der Baumreihe nachfolgende vorwiegend heimische Arten zulässig:

Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Euonymus europaeus	(Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Hippophae	(Sanddorn)
Lonicera xylosteum	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Salix purpurea	(Purpur-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunger)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball).

3.7.3 Pflanzungen auf Privatflächen

Für die Sträucher entlang der Gebietsaußengrenzen und (soweit möglich) entlang der inneren Erschließungsstraßen auf Privatgrund sind nachfolgende Arten zulässig:

Cotoneaster salicifolius 'Parkteppich'	(Felsenmispel)
Lonicera nitida 'Maigrün'	(Immergrüne Strauch-Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec.	(Bodendeckende Rosen)
Spiraea bumalda	(Sommerspiere)
Spiraea japonica	(Spiere)

3.7.4 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen

- (1) Für die Bäume im Bereich von Stellplätzen sind nachfolgende Arten zulässig:

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Blut-Buche)
Prunus avium 'Plena'	(Gefüllte Vogelkirsche)
Tilia cordata 'Rancho'	(Kleinkronige Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.8.1 Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser

- (1) Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus den privaten Bauflächen gilt der wasserrechtliche Bescheid des Landratsamtes Neustadt/WN vom 15.01.2004, AZ: 34-641/23-421.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen usw. sind vor der Errichtung weiterer Straßen- und Wege die einschlägigen technischen Anforderungen nachzuweisen (DWA-M 153, LfU M 4.4/22, DWA-A 117, ggfs. DWA-A 138).

3.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

- 3.9.1 Das Vorhaben hat ein Ausgleichserfordernis von 1,895 ha zur Folge. Außerhalb des Geltungsbereichs können 1,895 ha des Ausgleichserfordernisses durch die Fläche .*. .*..... und .*..... kompensiert werden. Innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich möglich.

Für die Begrünung und Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind ausschließlich autochthone und standortgerechte Gehölze bzw. Ansaaten zu verwenden.

3.9.2 Ausgleichsfläche A1

Festlegung erfolgt noch im Einvernehmen mit der Gemeinde Speinshart.

4 Hinweise

4.1 Allgemeines

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

4.2 Baumpflanzungen

Baumpflanzungen sind ggfs. entsprechend der ZTV-Vegtra-Mü "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten" auszuführen.

4.3 Befestigte Flächen im privaten Grundstücken

Es wird empfohlen, befestigte Flächen in den Privatgrundstücken auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind möglichst durchlässige Belagsarten zu wählen.

4.4 Bodendenkmäler

Es sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt; auch nicht zu vermuten.

Bodendenkmäler, die unerwartet bei der Verwirklichung von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutz-behörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmal-pflege, Adolf-Schmetzer-Straße 1, 93055 Regensburg, bekannt gemacht werden. Für den Fall, dass dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt geworden, diese Informationen an den Planungsträger und das zuständige Landratsamt weiter geleitet worden sind, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange gem. BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

4.5 Auftreten von Altlastenverdacht

Im Planungsgebiet sind auf Grund der historisch nachvollziehbaren Nutzung (Landwirtschaft) keine Altlasten zu vermuten.

Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Konsistenz) ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt a.d. Waldnaab (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden mit-zuteilen.

4.6 Stellplätze

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück ist entsprechend der geltenden Fassung der Verordnung über den "Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze [§ 20 GaStellV i.V.m. Anlage 1 des Bayerischen Staatsministerium des Innern" vom 30. November 1993, letzte berücksichtigte Änderung mehrfach geändert (§ 2 V.v 08.07.2009, 332)] nachzuweisen.

4.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über eine bestehende Leitung, die das Planungsgebiet in West-Ost-Richtung durchquert und in der Hauptschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung abzweigt.

4.8 Wild abfließendes Wasser

Obwohl das natürliche Gelände nur sanft von Nord nach Süd zum Creußenbach hin abfällt, wird für die einzelnen Bauvorhaben empfohlen Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu ergreifen. Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten und (soweit erforderlich) in ihrer Funktion wieder herzustellen.

4.9 Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben ist auf besondere Anforderung der Bauaufsichtsbehörde hin mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionswerte ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen.

aufgestellt: Eschenbach, den 18.02.2021

Speinshart, den

.....
Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
mit
Eugen Schimmel,
freier Landschaftsarchitekt Windischeschenbach

.....
Albert Nickl
1. Bürgermeister
(Siegel)