

Kreis Tirschenreuth
Stadt Mitterteich

Bebauungsplan "GI/SO Birkigt Teil 1 und Teil 2"

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB).
- b) §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 -23 BauNVO)

1.1.1 GI = Industriegebiet (§ 9 BauNVO) .

Nach § 9 (3) Nr. 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen.

1.1.2 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nach § 8 (3) Nr. 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhabern und Betriebsleiter generell nicht zugelassen.

Nach § 8 (3) Nr. 3 sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen.

1.1.3 SO = Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit genehmigter Verkaufsfläche von 4163 m² für Bau- und Gartencenter und zusätzlich 600 m² Verkaufsfläche für Gartencenter.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

siehe Nutzungsschablonen im Lageplan zum Bebauungsplan und Legende in der Zeichenerklärung.

Sofern sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte GRZ zulässig.

Hinweis: Die Gebäudehöhen werden in Ziff. 2.4. des Textteiles festgelegt.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise, es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die in § 14 (1) und (2) BauNVO genannten Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Dies gilt ebenso für notwendige Stellplätze. Außerdem sind die Bauverbote nach dem Fernstraßengesetz zu beachten; diese sind:

- a) entlang der Autobahn A 93 mit einem Abstand von 40 m und
- b) entlang dem Autobahnzubringer B 299 - A 93 (Bundesstraße) mit einem Abstand von 20 m.

1.5 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Gemäß Planeintrag, zum Autobahnzubringer B 299 - A 93 werden keine Grundstückseinfahrten angeordnet. Die Zufahrten und Zugänge erfolgen ausschließlich über die geplanten Ortsstraßen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

1.6.1 Pflanzgebot:

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen sowie Sträucher anzupflanzen; standortheimische Laubbäume und Sträucher wie z. B. Spitzahorn, Eschen, gemeiner Holunder sind zu verwenden.

1.6.2 Pflanzbindung:

Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume und Buschgruppen, sowie die gekennzeichneten flächenhaften Anpflanzungen sind dauernd zu erhalten und zu ergänzen.

2. Örtliche Bauvorschriften

Artikel 98 BayBO.

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Dachdeckung

Bei Flachdächern oder ähnlichen Dächern sind extensive Dachbegrünungen erwünscht. Kiesschüttungen sind zulässig. Bei Sheddächern sind Glasbelichtungen zulässig.

2.1.2 Material und Farbgebung

Sie sind so zu wählen, daß das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz; z.B. Verkleidungen aus großformatigen Zementplatten, aus Kunststoff oder Metall, Sichtbeton und Waschbeton sind nur mit farblicher Behandlung zulässig.

Für die Farbgebung sind gedeckte, auf die nähere Umgebung abgestimmte, Farbtöne zu wählen.

2.2 Äußere Gestaltung von Garagen

Zusammenhängende, nebeneinander stehende Garagen oder überdachte Stellplätze sind in Form, Material und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

2.3 Grundstücksgestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf bis maximal 1,5 m verändert werden. Die Geländebeziehungen der Angrenzergrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen. In den Bauanträgen sind die vorhandene und geplante Geländeoberkante anhand von Geländeschnitten mit Maßangaben darzustellen. Betonstützmauern sind entweder zu begrünen oder mit gedeckten Farben zu streichen. Bei der Gestaltung von Lärmschutzanlagen kann das Gelände entsprechend den technischen Erfordernissen angeschüttet werden.

2.4 Gebäudehöhen

Allgemein gilt:

Die Gebäudehöhe wird mit der in den Nutzungsschablonen gekennzeichneten maximalen Gebäude (H_{max}) über dem natürlichen Gelände im Mittel gemessen, als Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt (= Wandhöhe). Die festgelegte Gebäudehöhe muß hierbei bei mind. 2/3 Länge der Gebäudeseiten eingehalten werden. Bis zu 1/3 Länge der Gebäudeseiten kann die Höhe bis 1,00 m bei zurückspringenden Gebäudeseiten überschritten werden.

Für einzelne Gebäudeteile im westlichen Teil des GI-Gebietes wird eine Bauhöhe (H_{max}) von 25,0 m zugelassen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.6 Werbeanlagen

Unmittelbar an der Außenwand angebrachte Werbeflächen sind auf ¼ der Fassadenlänge zu begrenzen.

Die Werbeanlagen müssen sich auf die Stätte der Leistung beziehen.

1. Werbeanlagen dürfen bis 40 m Abstand vom Rand der Autobahn nicht errichtet werden.

2. Im Bereich 40 m bis 100 m sind Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen am Gebäude (nicht auf dem Dach aufgesetzt) in blendfreier Ausführung in vernünftiger Größe zum Gebäudekörper angebracht werden. Wechsellicht ist nicht zulässig. Die Beleuchtungskörper sind mit nicht einsehbarer Beleuchtungsfläche herzustellen.

Ausnahmen sind im Einzelfall mit der Straßenbaubehörde (=Autobahndirektion) abzuklären.

3. Werbeanlagen im Bereich über 100 m sind zulässig, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

2.7 Begrünung

Für die gewerblich genutzten Grundstücke sind mit dem Bauantrag objektbezogene Grünplanungen vorzulegen.

2.8 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sind wasserdurchlässige Beläge in größtmöglichem Umfang zu verwenden.

2.9 Beleuchtungsanlagen am Baugrundstück

Beleuchtungsanlagen müssen so angebracht werden, daß die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 93 nicht geblendet werden.

2.10 Sichtdreiecke

Der Bereich von Sichtdreiecken in Straßeneinmündungsbereichen ist von Bebauung, Bepflanzung, Haufen und anderes freizuhalten, sofern deren Höhe 1,0 m über Straßenoberkante erreicht oder erreichen kann.

3. Hinweise

- 3.1 Für die BAB A 93 besteht folgende
Prognosebelastung für das Jahr 2010: 25.000 Kfz/24h nördlich der AS
35.000 Kfz/24h südlich der AS
- | | | |
|------------------|-------------|---------------------|
| davon LKW-Anteil | Tag/Nacht: | 20/35 % |
| | Steigerung: | 5 % |
| Fahrbahndecke | | Splittmastixasphalt |

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90 v. 18.12.1990.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß	vom 04.07.1988	Änderung 08.05.2000	Änderung Baugrenzen 09.08. u. 16.09.2002
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 19.07.1988	20.07.2000	07.10.2002
vorgezogene Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom 28.07.1988 bis 12.09.1988	20.07.2000	- -
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	am 16.01.1990		22.10.2002
Auslegung des Entwurfs am (§ 3 Abs. 2 BauGB) (Beschuß vom 09.10.1989)	15.01.1990 vom 24.01.1990 bis 26.02.1990	20.07.2000 vom 28.07.2000 bis 28.08.2000	vom 30.10.2002 bis 02.12.2002
erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) (Beschuß vom 06.06.1994)	07.06.1994 vom 15.06.1994 bis 15.07.1994	- - -	- - -
erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) (Beschuß vom 28.07.1997)	vom 09.09.1997 bis 09.10.1997	- -	- -
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am 03.11.1997	04.09.2000	13.01.2003
Vorlage zur Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am 07.01.1998	16.11.2000	-
Genehmigung des Landratsamtes	vom	(AZ. 610/13-32-Mr) 15.12.2000	-
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 05.05.1998	21.12.2000	öffentl. Bekanntmachung am 12.05.2003

Gefertigt: Göppingen, den 22.08.1989
**PS -Gesellschaft für
Baulanderschließung mbH**

Geändert: Göppingen, 27.06.1990
Geändert: Göppingen, 06.06.1994
Geändert: Göppingen, 01.09.1994
Geändert: Göppingen, 17.01.1995
Geändert: Göppingen, 12.05.1997
Geändert: Göppingen, 08.05.2000
Geändert: Göppingen, 20.08.2002

i.A. Hersel
i.A. Hersel
i.A. Hersel
i.A. Hersel
i.A. Hersel


Jochen Bernhardt
(Freier Stadtplaner)



Begründung zum Bebauungsplan „GI/SO Birkigt Teil 1 und 2“ in Mitterteich

Erfordernis der Planaufstellung

Um das baureife Industriegebiet bzw. das im südwestlichen Teil, westlich der Autobahn, ausgewiesene Sondergebiet für ansiedlungswillige Betriebe vorzuhalten, wurde das bisher landwirtschaftlich genutzte Gebiet (Fläche für die Landwirtschaft) für diese Nutzung aus dem Flächennutzungsplan mit Bestandteil Landschaftsplan entwickelt und auch festgesetzt.

Die Sicherung von freigesetzten Arbeitsplätzen im Stadtgebiet von Mitterteich machen diese mittelfristige Bereitstellung von zusätzlichen Industrie- und Sondergewerbeflächen erforderlich. Die inzwischen fertiggestellte Autobahn A 93 mit der Ausfahrt „Süd“ ist günstig für dieses Industrie- bzw. Gewerbekonzept der Stadt Mitterteich.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Bestandteil Landschaftsplan der Stadt Mitterteich (Stand 17.11.1987) war diese Fläche als Fläche für Industrie (GI) dargestellt. Die Notwendigkeit zeigte sich, daß ein Teilbereich im südwestlichen Bereich westlich der Autobahn als Sondergebiet (SO) dargestellt werden mußte. Das entsprechende Flächennutzungsplan- mit Bestandteil Landschaftsplanänderungsverfahren wurde im vorgezogenen Verfahren (vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung vom 01.02.1994 bis 02.03.1994) durchgeführt. Diese Änderung wurde von den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange positiv bewertet.

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Die Plangebiete Teil 1 + 2 werden im Norden durch die bereits fertig erstellte Verbindungsstraße von der jetzigen B 299 nach Oberteich begrenzt. Im Westen bildet die Bahnlinie Wiesau (Oberpf.)- Waldsassen (DB-Grenze) und die westlich davon liegende Landessammelstelle für schwach- und mittelradioaktive Abfälle die Abgrenzung von Teil 1. Teil 2 des Bebauungsplanes wird im Osten durch Flst. 1460 der OBAG begrenzt.

Bereits bestehende gewerbliche und industrielle Einrichtungen, wie z. B. das Betonwerk nordwestlich des Plangebietes und die bestehende Landessammelstelle für schwach- und mittelradioaktive Abfälle sowie das Umspannwerk der OBAG sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht einbezogen. Erweiterungsmöglichkeit als GI/GE östlich des Umspannwerkes bis B 299.

Im übrigen handelt es sich bei dem überplanten Bereich Teil 1 + 2 um landwirtschaftliche Flächen mit nicht sehr hochwertigen Böden. Die im Plangebiet nicht mehr parzelliert dargestellten Flurstücksteile sind bereits im Besitz der Stadt Mitterteich.

Das Plangebiet bildet topographisch einen leichten Rücken dessen höchster Punkt etwa in der Mitte ansteigend von Süden und Norden mit ca. 4 m gebildet wird.

Städtebauliches Neukonzept, innere und äußere Erschließung

Mit dem vorliegenden Konzept, welches aus verschiedenen Alternativen entwickelt wurde, sollen insbesondere siedlungsökonomische und siedlungsökologische Aspekte verbunden werden. Die äußere Erschließung erfolgt bedingt durch die Autobahn A 93 unmittelbar an diese. Die zukünftige Umgehungsstraße von Mitterteich (B 299) bildet die südliche äußere Hauptanbindung. Hierdurch wird eine klare Anbindung über 2 Nord-Süd-Querspangen zwischen der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberteich und dem Autobahnzubringer B 299 - A 93 als Bundesstraße (zukünftige Umgehungsstraße B 299) geschaffen. Die westlich der A 93 liegende Querspange bekommt außerdem eine überörtliche Bedeutung für den Transportverkehr zur Landessammelstelle für schwach- und mittelradioaktive Ab-

fälle. Mit dem vorliegenden straßenmäßigen Erschließungskonzept, welches aus verschiedenen Alternativen entwickelt wurde (insbesondere an die überörtlichen Straßen), wurde ein wirtschaftliches Erschließungssystem entwickelt. Eine direkte Anbindung von Grundstückszu- und abfahrten an übergeordnete Straßen erfolgt nicht. Die äußere Erschließung erfolgt bedingt durch die Autobahn A 93, Ausfahrt „Süd“. Die Umgehungsstraße von Mitterteich, Autobahnzubringer B 299 - A 93 als Bundesstraße bildet die südliche, äußere Hauptanbindung.

Ausgehend von den beschriebenen äußeren Erschließungen eröffnet sich die Möglichkeit, das Gebiet Teil 1 und Teil 2 in sinnvollen wirtschaftlichen Abschnitten zu erschließen. Durch die S-förmigen Verschenkungen der Querspangen wird außerdem eine entsprechende städtebauliche Gliederung erreicht.

Wichtig und verkehrstechnisch sinnvoll ist auch die nur einfache Anbindung der östlichen Querspange in versetzter Form zum Autobahnanschluß.

Die äußere Erschließung kann außerdem durch die Anbindung an die Bahnlinie Wiesau-Waldsassen in umweltverträglicher Weise erfolgen.

Die Gliederung der überbaubaren Flächen ist im gewerblichen industriellen Bereich oft nur unter Konflikten mit Landschaft und Grünordnung zu lösen. Das vorliegende Konzept nimmt den Grünkorridor der BAB auf und setzt die Begrünung entlang der Haupteerschließungen fort. Als Ausgleich für die überbauten Flächen sind Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken erforderlich. Für die industriell, gewerblich genutzten Grundstücke sind mit dem Bauantrag objektbezogene Grünplanungen mit vorzulegen.

Im südöstlichen Bereich von Teil 1 wird ein Sondergebiet (SO) mit der Beschränkung auf einen Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt festgesetzt. Gemäß landesplanerischer Vorprüfung durch die Regierung der Oberpfalz wird einem Einzelhandelsgroßprojekt im Unterzentrum Mitterteich grundsätzlich zugestimmt. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen werden durch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan geschaffen.

Firstrichtung und Gebäudestellung werden wahlweise zugelassen.

Das städtebauliche Konzept erforderte die Zulässigkeit von Gebäudeteilen bis 25 m Höhe im westlichen Teil des GI-Gebietes. Diese erhöhte Zulassung von Gebäudehöhen ist aufgrund der vorhandenen Dammschüttung der Autobahn (ca. 6 m) möglich, da diese höheren Gebäudeteile westlich dieser Trasse liegen.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung ist durch Anschluß an die städtische Kanalisation gesichert. Sie erfolgt im Trennsystem. Die Wasserversorgung ist sichergestellt mit hygienisch einwandfreiem, nach Menge und Druck ausreichendem Wasser. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG, Regensburg.

Plandaten

Teil 1	97.500,00 m ²
Teil 2	120.000,00 m ²

Bruttofläche	217.500,00 m ²
--------------	---------------------------

davon:

geplante neue
Erschließungsstraßen 8.000,00 m²

Nettobauland	209.200,00 m ²
--------------	---------------------------

Ca.-Baukosten

Straßen	830.000,00 DM
Kanal	500.000,00 DM
Wasser	230.000,00 DM
Beleuchtung	50.000,00 DM
Begrünung	50.000,00 DM
Planung	180.000,00 DM
Bebauungsplan	40.000,00 DM

Gesamtkosten	1.880.000,00 DM
---------------------	------------------------

entspricht	8,98 DM/m ²
------------	------------------------

Aufgestellt: Göppingen, 28.08.1989

Geändert: Göppingen, 27.06.1990

Geändert: Göppingen, 06.06.1994

Geändert: Göppingen, 01.09.1994

i.A. Hersel

Geändert: Göppingen, 17.01.1995

i.A. Hersel

014begru/27.06.1990/06.06.1994/01.09.1994/17.01.1995/03.11.1997