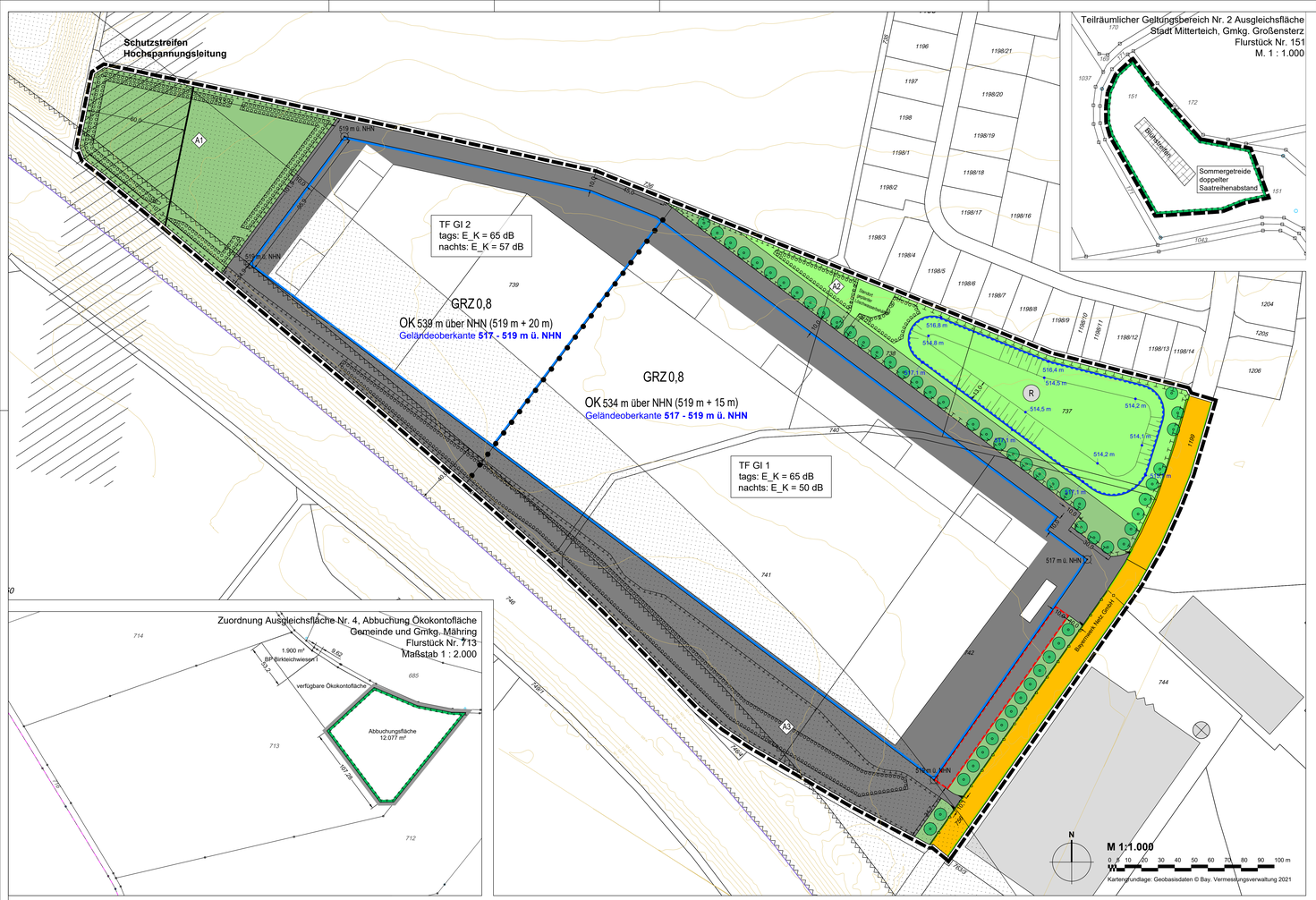


Teilräumlicher Geltungsbereich Nr. 2 Ausgleichsfläche
Stadt Mitterteich, Gmkg. Großensterz
Flurstück Nr. 151
M. 1 : 1.000

Zuordnung Ausgleichsfläche Nr. 4, Abbuchung Ökokontofläche
Gemeinde und Gmkg. Mähring
Flurstück Nr. 713
Maßstab 1 : 2.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO.

1.2 Innerhalb des Industriegebietes wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben als unzulässig festgesetzt.

1.3 Im Industriegebiet werden die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Industriegebiet beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).

2.2 Im Industriegebiet beträgt die Baumassenzahl 10.0 (BMZ 10,0).

2.3 Im Industriegebiet darf die Oberkante baulicher Anlagen die per Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe in Metern über NHN nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile und Anlagen (Antenne, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u.ä.), die diese Höhe überschreiten, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig.

2.4 Die geplante Geländeoberkante ist je Baufenster in einer Höhe über NHN festgesetzt und gemäß Planeintrag herzustellen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der festgesetzten Geländeoberkante in den Baufenstern zugelassen. Von den festgesetzten Geländeoberkanten darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 m abgewichen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Im Industriegebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser) mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² und einer Höhe bis zu 4 m (Gebäudeoberkante) bezogen auf die festgesetzte Geländeoberkante dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters auf einer Grundfläche von bis zu 100 m² und einem Volumen von bis zu 300 m³ sowie die erforderlichen Zufahrten zulässig.

4. Wasserhaushalt

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus den Flächen für Regenrückhaltebecken zuzuführen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Die Flächen für Werbeanlagen dürfen je Fassadenfläche insgesamt maximal 10 % betragen und eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten.

5.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen.

5.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

5.4 Im Zufahrtsbereich sind Hinweistafeln bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 6 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

5.5 Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

6. Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der Baufenster nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

7. Abgrabungen und Aufschüttungen

7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der festgesetzten Böschungen gemäß Planeintrag (Böschungskanten mit Höhenangaben über NHN) zulässig. Von den festgesetzten Geländehöhen der Böschungskanten darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 m abgewichen werden.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Böschungen und Baufenster sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und dürfen höchstens 2 Meter betragen.

8. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Industriegebiet "Marktredwitzer / Oberteicher Straße I" wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegeben Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.

Bebauungsgebiet	*Emissionskontigent L_{EK} [dB]*	
	tags (6 – 22 Uhr)	*nachts (22 – 6 Uhr)*
TF GI 1	65	50
TF GI 2	65	57

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

9. Grünordnung

9.1 Stellplätze, die nicht mit Schwerverkehr befahren werden, sind versickerungsfähig auszubilden. Als versickerungsfähig gelten beispielsweise Fugenpflaster mit mindestens 30 mm Fuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

9.2 Zufahrten zum Löschwasserbehälter sind als Schotterflächen auszubilden.

9.3 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzen Bäume" sind Laubbäume gemäß der Artenliste „Straßenbäume" zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die einzelnen Baumstandorte können an die Leitungstrassen angepasst werden.

9.4 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A1, A2 und A3, sind durch Ansaat einer Saatgutmischung der Ursprungsregion 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland" als extensives Grünland anzulegen. Die Ansaatfläche der Maßnahme A1 ist in den ersten zwei Jahren jeweils zweimal zu mähen und ab dem dritten Jahr nur noch alle zwei Jahre. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Wiesen der Ausgleichsflächen A2 und A3 sind dauerhaft zweimal pro Jahr zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.

9.5 Auf den zeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mehreihige Gehölzpflanzungen mit Arten der Liste „Hecken" anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Im Bereich von Hochspannungsleitungen können die Pflanzungen entsprechend den erforderlichen Höhenbegrenzungen zurückgeschnitten werden.

9.6 Nicht überbaute Flächen des Industriegebietes sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das dauerhafte Mulchen oder das Auftragen von mineralischen Stoffen (Kies, Schotter, Bruchstein, etc.) sind nicht zulässig.

9.7 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Errichtung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den Grundstücken der zugeordneten Bereiche 2 (Flst.-Nr. 151 Gmkg. Großensterz) und 3 (Flurstück-Nr. 378, Stadt Bärnau, Gmkg. Thanhausen) vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche durchzuführen. Die Extensivierung der Nutzung auf diesen Flächen ist als naturschutzfachlicher Ausgleich anrechenbar.

9.8 Extensive Ackernutzung mit Blühstreifen auf zugeordneten Flächen 2 und 3

- Die Ackerflächen sind mit Sommergetreide (Hafer, Roggen, Sommergerste, Weizen) und mit doppeltem Saatreihenabstand anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist auf der gesamten Fläche unzulässig.
- Es sind Blühstreifen als streifenförmige Brut- und Nahrungshabitate für die Feldlerche herzustellen, in einer Mindestbreite von 10 m und einem Abstand zueinander von 30 m sowie mindestens 10 m zu Wegen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung sind in der Begründung näher erläutert und entsprechend zu beachten.

10. Pflanzlisten

10.1 Straßenbäume

Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Acer campestre „Elsrijk"	Feld-Ahorn Sorte "Elsrijk"
Gleditsia triacanthos "Inermis"	Christusdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia "Unifoliola"	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadtlinde

10.2 Hecken

Mindestpflanzqualität: Strauch, 3x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es sind autochtone Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Virbunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

11. Naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft

11.1 Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 61.141 m² erforderlich.

11.2 Der Ausgleich wird auf einer Fläche von 21.428 m² durch die Maßnahmen A1, A2 und A3 am Vorhabenstandort erbracht.

11.3 Zusätzlich werden Maßnahmen auf folgenden Flächen erbracht:

Stadt Mitterteich, Gemarkung Großensterz, Flurstück Nr. 151, Extensivierung auf 4.387 m²

Stadt Bärnau, Gemarkung Thanhausen, Flurstück-Nr. 378, Extensivierung auf 17.973 m²

Gemeinde Mähring, Gemarkung Mähring, Flurstück-Nr. 713 mit 12.077 m² (Ökokonto mit 30 % Verzinsung, anrechenbare Größe = 17.252 m²).

HINWEISE:

1. **Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. **Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser:** Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind die DWA-Merkblätter M 153 sowie A 138 zu beachten und ggfs. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Vor Einleitung in ein Gewässer sind – sofern möglich – Regenrückhaltungen vorzusehen. Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und der Parkplätze/Stellflächen ist unter Beachtung der einschlägigen DWA Standards breitflächig zu versickern.

Anfallendes Niederschlagswasser der Fahrstraßen ist getrennt zu erfassen und nach Möglichkeit ebenfalls einer Versickerung zuzuführen. Sollte dies nicht möglich sein (ausreichende Begründung erforderlich), kann ausnahmsweise eine gedrosselte Ableitung Richtung Seibenstbach erfolgen. Bei der Bemessung der qualitativen Behandlung des Niederschlagswassers ist hier von einer sehr starken Verschmutzung auszugehen. Die entsprechenden DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" des StMB und des StMUV
(https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird hingewiesen.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

3. **Landwirtschaftliche Emissionen:** Auf die durch Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke zeitweise und bei der angrenzenden Biogasanlage, bzw. landwirtschaftlichen Betrieben, häufiger zu erwartenden Emissionen wie Geruch, Staub, Lärm etc. wird hingewiesen.

4. **Bodenschutz:** Bei Unwetterereignissen, kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen zu Bodenerosionen etc. kommen, die Verkehrswege, bauliche Anlagen oder Gebäude beeinträchtigen und schädigen können.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial 1. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

5. **Versorgungsleitungen:** Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. **Werbeanlagen:** Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Werbeanlagen unterliegen ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und sollten mit ausführlichen Unterlagen gesondert vom jeweiligen Bauantrag beantragt werden.

7. **Baubeschränkungen:** Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Stellplätze innerhalb der 40 m Bauverbotszone dürfen nicht überbaut oder überdacht werden. Dies gilt auch für Einkaufswagenboxen und sämtlicher Nebenanlagen.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen. Bauvorhaben, die nicht von Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen, bedürfen der Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Innerhalb der Baubeschränkungszone gilt:

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93 nicht geblendet werden.

Die Grundstücke sind gegenüber der Autobahn hin ohne Tor- und Türöffnung einzuzäunen.

Soweit Grenzsteine längs der Bundesautobahn A93 im Zuge der Bauarbeiten vorübergehend beseitigt werden, müssen diese auf Kosten des Bauwerbers unter Hinzuziehung des zuständigen Vermessungsamtes wieder gesetzt werden. Werden Grenzsteine in ihrer Lage gefährdet oder beschädigt, ist das zuständige Vermessungs- oder Katasteramt zu unterrichten. Der Pflichtige hat die zur Grenzherstellung erforderlichen Arbeiten nach Weisung der zuständigen Stelle ausführen zu lassen. Entsprechendes gilt für Messzeichen der Straßenbauverwaltung, zu unterrichten ist die Autobahnmeisterei Rehau (Telefon 09283 5917 0).

Von den geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A93 beeinträchtigen können.

Längs der Bundesautobahn A93, Fahrtrichtung Hof, verlaufen Kabelanlagen der Autobahn nahe der Grundstücksgrenze. Die Regeltiefe der BAB-Kabel beträgt ca. 0,90 m bis 1,00 m. Zum Schutz der Kabelanlagen ist ein 5 m breiter Streifen zur Grundstücksgrenze von baulichen Anlagen, sowie Bepflanzungen, freizuhalten. Die BAB-Kabeltrassen müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen daher nicht überschüttet oder mit Baustelleneinrichtungen zugestellt werden. Es ist außerdem untersagt, dass die BAB-Kabeltrassen ungeschützt mit Baufahrzeugen überfahren werden.

8. **Entwässerung:** Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden. Durch die geplanten Ausweisungen dürfen die Entwässerungsanlagen der Autobahn in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

9. **Brandschutz:** Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Drehleitern oder ggf. weitere Anforderungen an das Gebäude nach Art. 15 (2) Satz 3 BayBO.
Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 15 (2) BayBO).
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar und als Rettungsfenster gem. Art. 35 Abs. 4 BayBO ausgebildet sein.

10. **Altlasten:** Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

11. **Dachflächen:** Eine multifunktionale Nutzung (z. B. Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen) von Dachflächen wird empfohlen. Sofern im Hinblick auf die Betriebsprozesse möglich, soll eine Dachbegrünung vorgesehen werden.

12. **Bergbau:** Bei den Baugrunduntersuchungen und der Bauausführung muss auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

PRÄAMBEL

Die Stadt Mitterteich erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Marktredwitzer / Oberteicher Straße I" für den Bereich nördlich der Bundesautobahn 93 als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24.01.2022, redaktionell ergänzt am 30.05.2022, und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Stadtrat der Stadt Mitterteich hat in der Sitzung vom 06.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Industriegebiet „Marktredwitzer / Oberteicher Straße I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Industriegebiet „Marktredwitzer / Oberteicher Straße I" in der Fassung vom 06.09.2021 hat in der Zeit vom 24.09.2021 bis 25.10.2021 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Industriegebiet „Marktredwitzer / Oberteicher Straße I" in der Fassung vom 06.09.2021 hat in der Zeit vom 24.09.2021 bis 25.10.2021 stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Industriegebiet „Marktredwitzer / Oberteicher Straße I" in der Fassung vom 24.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2022 bis 25.03.2022 beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans Industriegebiet „Marktredwitzer / Oberteicher Straße I" in der Fassung vom 24.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2022 bis 25.03.2022 öffentlich ausgelegt.

6) Die Stadt Mitterteich hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.08.2022 den Bebauungsplan Industriegebiet „Marktredwitzer / Oberteicher Straße I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.01.2022, redaktionell ergänzt am 30.05.2022, als Satzung beschlossen.

Mitterteich, den 09. AUG. 2022

(Siegel)

(1. Bürgermeister Stefan Grillmeier)

7) Ausgefertigt

Mitterteich, den 09. AUG. 2022

(Siegel)

(1. Bürgermeister Stefan Grillmeier)

8) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Industriegebiet „Marktredwitzer / Oberteicher Straße I" wurde am 17. AUG. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mitterteich, den 17. AUG. 2022

(Siegel)

(1. Bürgermeister Stefan Grillmeier)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GI — 1.3.2. Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — 2.5. Grundflächenzahl

OK 534 m — 2.8. Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Einfahrtbereich

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

20-kV-Kabel Bayernwerk Netz GmbH unterirdisch

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9.1 Private Grünflächen

9.2 Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

A1 — 13.1 Nummerierung der Ausgleichsmaßnahme

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume, gemäß Pflanzliste "Straßenbäume"

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.10, Nr.24 und Abs.6 BauGB) - Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Grenze der zugeordneten Ausgleichsflächen in Nachbargemeinden
(§1a Abs. 3 Satz 3)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Zuordnung Lärmkontingente
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

tags: E_K = XX dB
nachts: E_K = XX dB
Tag/Nacht maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)

Geländeoberkante 517 - 519 m ü. NHN — Geplante und herzustellende Geländeoberfläche je Baufenster in Meter über NHN

514,5 m / 517,1 m — Herzustellende Böschung mit Angabe der Böschungsoberkante und Böschungsfuss über NHN

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

geplante Gebäude

27,2 — Bemaßungen in Metern

741 — Flurstücksgrenze mit Bestandsgebäude und Flurstücknummern

518 m — Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull

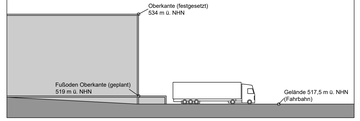
Fahrbahnrand Bundesautobahn 93

Schutzstreifen Hochspannungsleitung

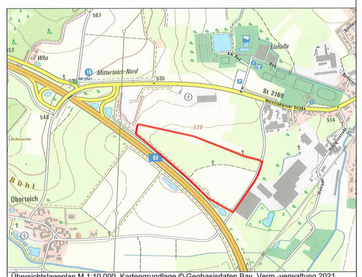
Baubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG: 100 m von Fahrbahnrand A 93

517 m ü. NHN — Planung: Höhe ü. NHN (keine Festsetzung)

Erläuterung Bauhöhen



Zuordnung Ausgleichs-/CEF-Fläche Nr. 3
Stadt Bärnau, Gmkg. Thanhausen
Flurstück Nr. 378
M. 1 : 1.000


Mähring
Mähring-Nord
Thanhausen
Bärnau
Oberteich
St 2198
Bühl
Bühlschleifen
Bühlschleifen
Bühlschleifen