

A. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5, 6, 9 BauNVO

a) Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, die folgende Immissionswirkungs-, flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

tags (6 - 22 Uhr) 65 dB(A) Lw
nachts (22 - 6 Uhr) 52 dB(A) Lw

b) nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in nicht nur geringfügigem Umfang an letzte Verbraucher verkaufen
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. aufgrund ihres Emissionsverhaltens folgende Betriebe und Anlagen:

Katzenöfen mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungsleistung 900 MW übersteigt

Anlagen zur Trockendestillation, insbesondere von Steinkohle, Braunkohle, Holz, Torf oder Pech (z. B. Kokereien, Gaswerke und Schwefelwerke), ausgenommen Holzschmelzer

Anlagen zur Gewinnung von Rohsteinen

Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen

Anlagen zur Destillation oder Refraktion oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Alkali- oder Schwefelkohlenstoff-, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin

Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle

Anlagen zum Rosten, Schmelzen und Sintern von Erzen

Anlagen zur Gewinnung von Nichtferrometallen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen (Blei-, Zink- und Kupfererz)

Anlagen zur Stahlherzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtschmelzwicht sowie Induktionöfen

Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen

Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Fermetalllegierungen, Konrad oder Katalytisch

Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelkohlenstoff

Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern

Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzwerkplatten oder Holzmassplatten

Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperanteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder eingelagert werden

Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßprüfern oder Strahltriebwerken

Katzenöfen und Hochdrucköfen mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungsleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt

Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teerzusatzstoffen von Teer- oder Gaswasser

Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen

Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarz oder von Ton zu Schamotte

Anlagen zur Stahlherzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtschmelzwicht

Anlagen zum Umschmelzen von Nichtferrometallen (Aluminium), ausgenommen - Vakuum-Schmelzanlagen, - Schmelzanlagen für Gießergängen aus Zinn und Wismut oder aus Feinkupfer und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, - Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kälteanlagen sind, - Schmelzanlagen für Edelsteine oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und - Schmelzbläuer

Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze

Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenwasserstoffs

Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln

Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen

Anlagen zur Herstellung von Ruß

Katzenöfenanlagen

Anlagen zur chemischen Behandlung von besonders überwachungsbedürftigen oder überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden

Aufbewehrungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochschmelzöfen)

Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren

7. Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von §13 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß §§ 16 - 21a BauNVO

GRZ 0,8 = höchstzulässige Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahlen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Gängen, Stützplätzen und ihren Zuleitungen sowie verbleibende Flächen, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die in Satz 1 beschriebenen Anlagen nicht ohne Ausgleichsmassnahmen überschritten werden.

Jeder Quadratmeter überbauter oder versiegelter Fläche der über das zulässige Mass der baulichen Nutzung hinaus geht, ist ökologisch und gestalterisch auszugleichen:

= als Dachbegrünung im Verhältnis 1 : 1

= als Fassadenbegrünung im Verhältnis 1 : 2. Eine Fassadenbegrünung kann nur gewertet werden, wenn ein zweijähriger Bewuchs in einjähriger Zeit wahrscheinlich ist. Angeordnet wird die Fassadenbegrünung mit einer Höhe bis max. 6 m

BMZ 10 = höchstzulässige Baumassenzahl

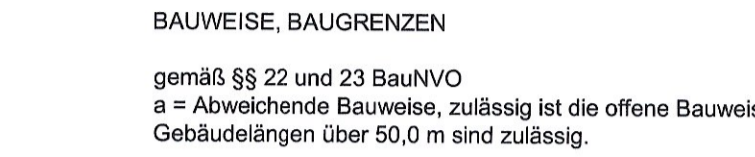
FH = Firsthöhe als Höchstgrenze über EFOK, Maßangabe in m. Ausnahmeweise können bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Schornsteine) höhere Firsthöhen zugelassen werden.

Die Höhen der Erdgeschosßfußbodenebenen (EFOK) sind in den Bauanträgen, bezogen auf NN anzugeben. Sie sind bis max. 518,00 m üNN zulässig.

BAUWEISE, BAUGRENZEN

gemäß §§ 22 und 23 BauNVO

a = Abweichende Bauweise, zulässig ist die offene Bauweise, Gebäudehöhen über 50,0 m sind zulässig.



Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

F/R = Vorgesehene Fuß- und Radwegeführung

NEBENANLAGEN

gemäß §14 BauNVO

Ausnahmeweise zulässig sind die der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Neupflanzung Sträucher

Entlang der privaten Grundstücksgrenzen bzw. der Einzäunung sind mind. 1-reihige Heckpflanzungen zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,00 m.

Auf den Privatgrundstücken sind mind. 10 % der Fläche - bezogen auf das Gesamtgrundstück als Grünfläche verbindlich anzulegen und zu bepflanzen.

Dabei ist auf 150 m² der privaten Grünfläche je ein Baum l. oder 11 Wuchsortung in der Mindestqualität : H. o. Stb., 3xv., e.w.St., m. DB, STU 18-20 anzupflanzen.

Für sämtliche grünordnerische Maßnahmen sind folgende Arten zu verwenden:

- großkronige Laubbäume, Esche, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde

- kleinkronige Bäume: Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Eberesche, - Sträucher: Hartriegel, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Schlehe.

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde können weitere heimische Bäume und Sträucher zugelassen werden.

Zum Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung ist verpflichtend ein Freiflächen-gestaltungssplan einzureichen.

Die Bodenversiegelung ist gem. § 1a (1) BauGB auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Die Stellplätze sind grundsätzlich in wasserundurchlässigen Belägen (wie z.B. Rasengitter, Rasenrückenpflaster, Schotterterrassen oder wasserundurchlässigem Pflaster) auszuführen.

Auf 7 Stellplätze ist ein Baum l. Wuchsortung, zu pflanzen.

Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1a (3) BauGB eine Teilfläche von 8 405 m² aus den Grundstücken Flur-Nr. 614/3 Gemarkung Pfaffenreuth, Gemeinde Leonberg, und eine Fläche von 3.875 m² aus Flur Nr. 713, Gemarkung Mähning als Ausgleichsflächen festgesetzt:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Ausgleichsflächenplan spätestens eine Vegetationsperiode nach erfolgtem Eingriff durchzuführen.

BAULICHE GESTALTUNG

gemäß Art. 91 BayBO

Dachneigung maximal 38°

Wandhöhen maximal 12,00 m

Die Wandhöhe wird als maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der fertigen Geländeoberfläche an der Wand bis zum Schrittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluß der Wand, definiert

Einzäunungen Es sind Einzäunungen bis zu einer Höhe von 2,50 m aus Maschendraht und Industriezaun zulässig.

Sockelhöhen von Einzäunungen sind auf 0,20 m zu beschränken.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und auf maximal 2/3 der Fassadenfläche beschränkt.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

von Bebauung freizuhaltende Flächen

mit Geh- Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

unterirdische Versorgungsleitung Ferngasleitung der Ferngas Nordbayern DN 300 mit beidseitigem Schutzstreifen

Grundstücksgrenze / Flurnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Aufgrund der eingeschränkten Art der zulässigen Nutzung sollten künftige Betriebe darauf achten, daß lärmverursachende Zonen für die Nachbarn in Richtung Carl-Zeiss-Strasse gelegt werden. Besonders vorteilhaft wäre die Anordnung von betrieblichen Freiflächen im Süden.

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen: Unterirdische Leitungen müssen mindestens 2,50 m Abstand von Bäumen und Großstämmen halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.

Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich: Bäume müssen einen seitlichen Abstand von Fahrbahnrand von mindestens 1,00 m haben, Sträucher und Bodendecker mindestens 0,50 m. Die obere Begrenzung des Lichtsaumpfprofils ist mit 4,50 m einzuhalten.

Beim Bau von Kellergrössen sind die Grundwasserhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch teilweise ansteigendes Grund- oder Schichtwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet teilweise hohe Grundwasserstände herrschen können und somit Schutzmassnahmen gegen Wassereinträge und Vermässungen empfohlen.

Bei Unterkellern oder beim Bau von Kellergrössen ist damit zu rechnen im Planungsbereich bei Hochwasser oder starkem Regen der Grundwasserspiegel ansteigen kann. Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vermässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich.

Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen. Die Einholung eines Bodengutachten wird empfohlen.

B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Brandschutz: Um den nötigen Objektschutz gewährleisten zu können, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Bauvorhaben mit den Fachbehörden des Brandschutzes und mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Wenn der nötige Objektschutz durch die Löschwasserversorgung nicht erreicht werden kann, ist ggf. eine Löschwasseranordnung auf eigenem Grund und eigenen Kosten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen zu gewährleisten.

Zudem können bei Betrieben mit Gefahrgütern entsprechende Schutzmassnahmen zum Gewässerschutz (Löschwasserabfaltung) gefordert werden, die auf eigene Kosten zu realisieren sind. Entsprechende Massnahmen sind mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Ebenso wird auf die Verpflichtung hingewiesen, dass von Betrieben mit Gefahrgütern (chemische Mittel usw.) Feuerwehreinsetzpläne und Gefahrgüterabläßer gefordert werden können und Begehungen mit der örtlichen Feuerwehr durchgeführt werden müssen. Bei Gewerkebauten kann eine Umfahrt gefordert werden.

Bei Betrieben bei denen zur Brandbekämpfung Atemschutzgeräte, Sonderlöschmittel und Chemikalienschutzkleidung erforderlich wird, wird eine Abstimmung mit dem Kreisbrandrat empfohlen, um die erforderlichen Gerätschaften bereitstellen zu können.

B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen: Auf die Festlegungen des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist die ECN Netz zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bewilligungen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Archäologische Bodenfunde: Bei einer Durchführung von Bauarbeiten können archäologische Bodenfunde auftreten. Solche Funde genießen gemäß Art. 7 und 8 Denkmalschutzgesetz rechtlichen Schutz. Ihr Auffinden ist unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Im Falle von auftauchenden Bodendenkmälern werden Ausgrabungen auf Kosten des Massnahmenträgers notwendig.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn BAB A 93 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. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beseitigungsanlagen (z. B. Hofmüllbeseitigungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 93 und der Anschlussstelle nicht geblendet wird. Gegenüber dem Straßenbausatzträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

Der Stadtrat hat am 25.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans "Industriegebiet Birkteichwiesen 2" beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Datum vom 22.07.05 in der Zeit vom 03.08.2005 bis 05.09.2005 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit von 03.08.2005 bis 05.09.2005 und als Fachstellentermin am 30.08.2005 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2005 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.11.2005 bis 29.12.2005 öffentlich ausgelegt.

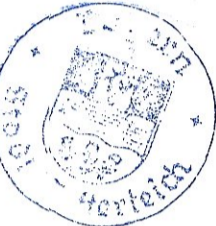
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2005 wurden mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.11.2005 bis 29.12.2005 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2005 wird durch den Stadtrat am 06.02.2006 als Satzung gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO beschlossen.

Beim Landratsamt Tirschenreuth wurde der Bebauungsplan gem. §10 Abs. 2 BauGB am 23.02.2006 zur Genehmigung eingereicht.

Das Landratsamt Tirschenreuth hat mit Bescheid vom 01.03.2006; Az. 615/13-32 Mr. den Bebauungsplan "Industriegebiet Birkteichwiesen 2" in der Fassung vom 15.09.2005 genehmigt.

Mit der Bekanntmachung vom 22.03.2006 tritt der Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



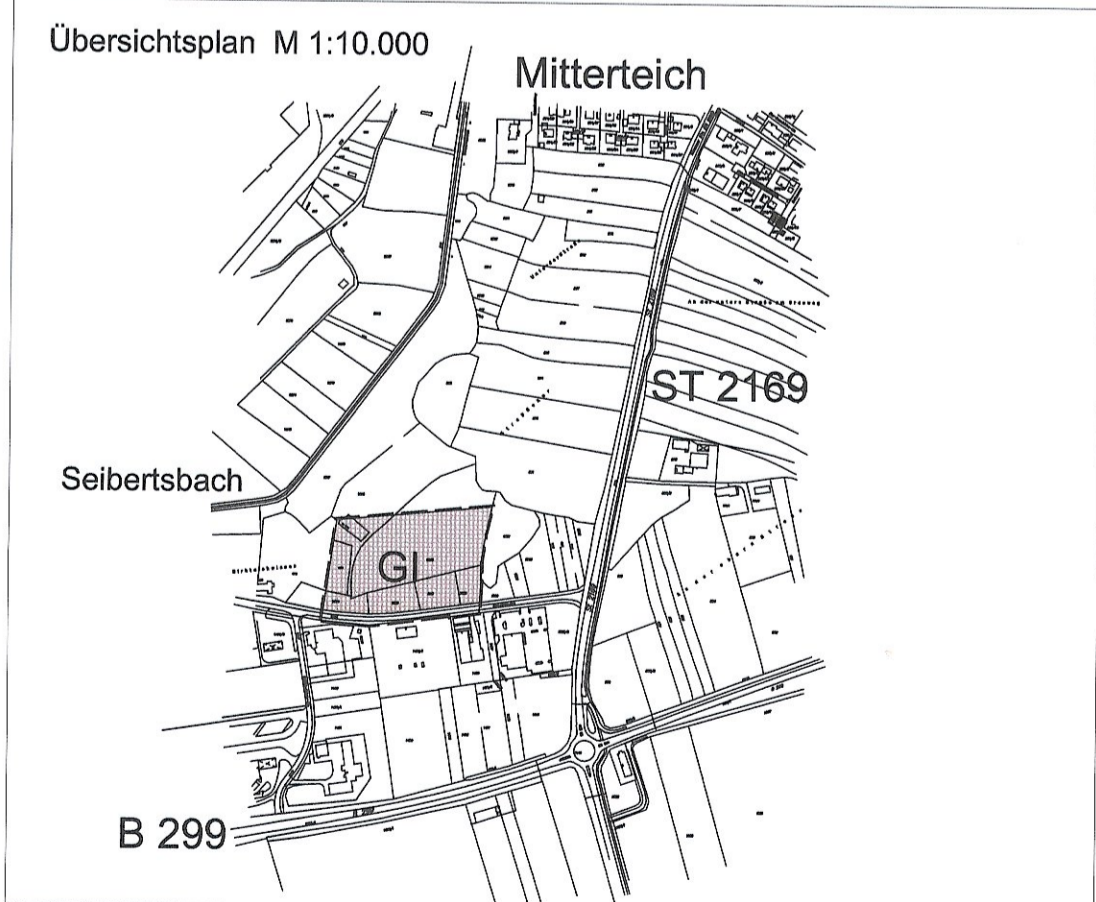
(Siegel)

Mitterteich, den 22.03.2006

Grillmeier
1. Bürgermeister

VERBINDLICHER BAULEITPLAN "INDUSTRIEGEBIET BIRKTEICHWIESEN 2"

STADT MITTERTEICH
LANDKREIS TIRSCHENREUTH



PLANFERTIGER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL

M 1:1000

FASSUNG: 15.9.2005

PLAN-NR. 515/2

POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL. 09401 880 400
FAX 09401 880 401
BARTSCH@R-KOM.NET

