

### A. FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO** Sondergebiet gemäß §11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage und Lagergebäude

Gemäß §§ 12 Abs. 3a, 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
Die Zuwegungen zu den baulichen Anlagen (überdachte Stellplätze und Lagerhallen) hat innerhalb der Sondergebietsfläche in wasserundurchlässiger Form mit einem hohen Durchlässigkeitsbeiwert (wie z.B. mit Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc.) zu erfolgen.  
Das Abstellen von Lastkraftwagen (LWK) ist innerhalb des Sondergebietsflächen unzulässig.

#### BAUGESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN (Gem. Art. 81 BayBO)

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen, gemessen von der bestehenden Geländeoberkante beträgt maximal 5,80 m.

Eindeckung aus reflektierenden metallischen Oberflächen und/oder grellen Farben sind unzulässig. Bei Verwendung von Kupfer-, Zink- oder Bleideckungen sind diese zu beschichten. Anlagen zur technischen Nutzung der Sonnenstrahlung sind zulässig, sofern diese dachneigungsgleich ausgeführt werden.

Die Sondergebietsfläche kann mit einem maximal 2,0 m hohen sockellosen Zaun zuzüglich eines Übersteigschutzes von max. 0,50 m umgrenzt werden. Die Einzäunung ist als Maschendraht oder Stahlgitter-Industriezaun in den Farben metallgrau oder grün auszuführen. Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände hat hierbei 10 cm zu betragen.  
Gegenüber dem angrenzenden Sportplatz auf der Flur 713/4 kann ein bis zu 6 m hoher Ballfangzaun errichtet werden.

Innerhalb der Sondergebietsfläche und den zur Grobenstetzer Straße zugewandten privaten Grünflächen sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Sie dürfen insgesamt eine Fläche von 4 m² nicht überschreiten. Ihre Oberkante darf max. 3,0 m über dem natürlich anstehenden Gelände liegen.

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

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

▨ private Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

#### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

■ Private Grünflächen nach §9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Grünflächen sind oberirdische bauliche Anlagen unzulässig .

Durchwegungen sind hier in wassergebundener Bauweise auszuführen.

□□□□ Flächen zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grünflächen nach §9 Abs. 1 Ziff. 25 (a) BauGB.

Es sind mindestens vier 3-reihige Gehölzgruppen mit insgesamt je 15 Gehölzen auf der gesamten Länge zu pflanzen.

#### Zulässige Arten:

**Bäume als Heister:** Mindestqualität: 2 x v., H 150 - 200 cm  
*Prunus avium* Vogelkirsche  
*Sorbus aucuparia* Eberesche

**Sträucher:** Mindestqualität: 2 x v., H 60 - 100 cm

*Amelanchier ovalis* Felsenbirne  
*Cornus mas* Kornelkirsche  
*Corylus avellana* Hasel  
*Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn  
*Lonicera xylostemon* Heckenkirsche  
*Prunus spinosa* Schlehe  
*Rhamnus cathartica* Kreuzdorn  
*Rosa canina* Hunds-Rose  
*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder

es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

Der Anteil von Sträuchern beträgt je Gruppe max. 93 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 7 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,0 m x 1,0 m. Die Reihen sind zu versetzen. Es dürfen je Gruppe max. 5 Gehölze gleicher Art enthalten sein.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Carports durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

□□□□ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen nach §9 Abs. 1 Ziff. 25 (b) BauGB. Die bestehenden Gehölze in diesem Bereich sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall artgleich zu ersetzen.

### B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

○ Hydrant mit Beschaffenheit und Leistungsvermögen

--- Stromleitung (unterirdisch) mit Typbezeichnung und derzeitigem Netzbetreiber

--- bestehende Ferngasleitung der FGN

### C. HINWEISE

#### Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen; B) Nachrichtliche Übernahmen; C) Hinweise; D) Begründung mit Umweltbericht; E) Vorhabens- und Erschließungsplanung

#### Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler, die bei Realisierung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz

#### Ver- und Entsorgung:

Die Trinkwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage erfolgen.

#### Behandlung von Niederschlagswasser:

Hinweis des WWA- Weiden: Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wurde neu gefasst. Auch die zugehörigen Technischen Regeln wurden neu gefasst und veröffentlicht. Die Texte können als NWFreiV 2008, TRENGW 2008 bzw. TRENOG 2008 leicht gegoogelt werden.

Die Anforderungen der neuen NWFreiV bzw. der Technischen Regeln sind im Infozentrum UmweltWirtschaft des LFU "www.izu.bayern.de" kurz zusammengefasst. Unter Beachtung von Anforderungen ist eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Ggf. auch auf den ausgeplanten Grünflächen.

#### Vermeidung einer schädlichen Veränderung der Beschaffenheit des Grundwassers/ Einsatz von Pflanzenschutzmitteln:

Im Bereich des Sandplatzes fehlt die üblicherweise vorhandene Oberbodenschicht als wichtigstes Element des flächendeckenden Grundwasserschutzes. Der vorhandene Sand kann versickerndes Niederschlagswasser nur eingeschränkt reinigen und so das Grundwasser nur eingeschränkt schützen. Schädliche Veränderung des Grundwassers sind leichter möglich. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Einhaltung der Pflanzenschutzmittelgesetze, -richtlinien Ein Pflanzenaufwuchs verbessert die Situation und sollte insofern belassen werden - lediglich mähen!  
Eine Regelung (Ausschluss) zum Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wurde vertraglich zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger im Vorhabensvertrag geregelt.

#### Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzprojekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 5 BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung Juli 1998“ (AIMBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen. Der Zugang bzw. Zugangsbeschränkung en sind mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der zuerst am Schadensort eintreffenden Feuerwehr abzusprechen.

Nähere Einzelheiten zum Brandschutz wie die Einhaltung der Löschmittelversorgung, Löschabstände- und Trassen, Alarm- und Einsatzpläne, Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat etc. werden im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellt, bzw. sind im zugehörigen Vertrag zu regeln.

#### Unterirdische Versorgungsleitungen (Strom)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, 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 E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

#### Unterirdische Versorgungsleitungen (Gas)

Außerhalb des Geltungsbereiches bestehen Ferngasleitungen. Nach Durchsicht der zugehörigen Unterlagen hat der Betreiber (E.ON Ruhrgas AG vertreten durch PLEdoc) festgestellt, dass genannte Versorgungseinrichtungen von der Bauleitplanung nicht direkt berührt werden. Vorsorglich wurde jedoch auf eine im Nahbereich befindliche Ferngasleitung und das Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zu Bauleitplanungen hingewiesen. Die derzeitige Lage kann der Planzeichnung entnommen werden. Das Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG liegt als Anlage der Begründung bei.

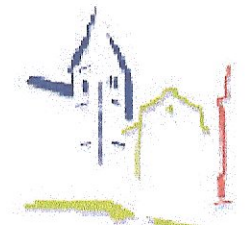
#### Weitere zeichnerische Hinweise

1330 Grundstücksgrenze / Flurnummer  
 □ bestehende Gebäude  
 ▽ bestehender Teich (mit Lösch- und Vorflurfunktion)  
 ○ bestehende Bäume  
 ▾ Einfahrt

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## "Sondergebiet Stellplatzanlage ATS Mitterteich"

### STADT MITTERTEICH LANDKREIS TIRSCHENREUTH



#### Übersichtslageplan



Fl.Nr.: 713/2 (TF), 713/4 (TF), 713/5 (TF), 739/1 (TF) Gmkg. Mitterteich

Fl.Nr.: 189/0 (TF) 189/2 (TF) Gmkg. Grobenstetzer

Fassung: 09.11.2009

Redaktionell überarbeitet: 01.02.2010

M 1: 1000

STADT MITTERTEICH

Grüfmeier  
Bürgermeister

PLANVERFASSER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
STÄDTEPLANNER

POMMERNSTRASSE 20  
93073 NEUTRAUBLING  
TEL 09401 958 993 -0  
FAX 09401 958 993 -1  
INFO @ B-BARTSCH.DE