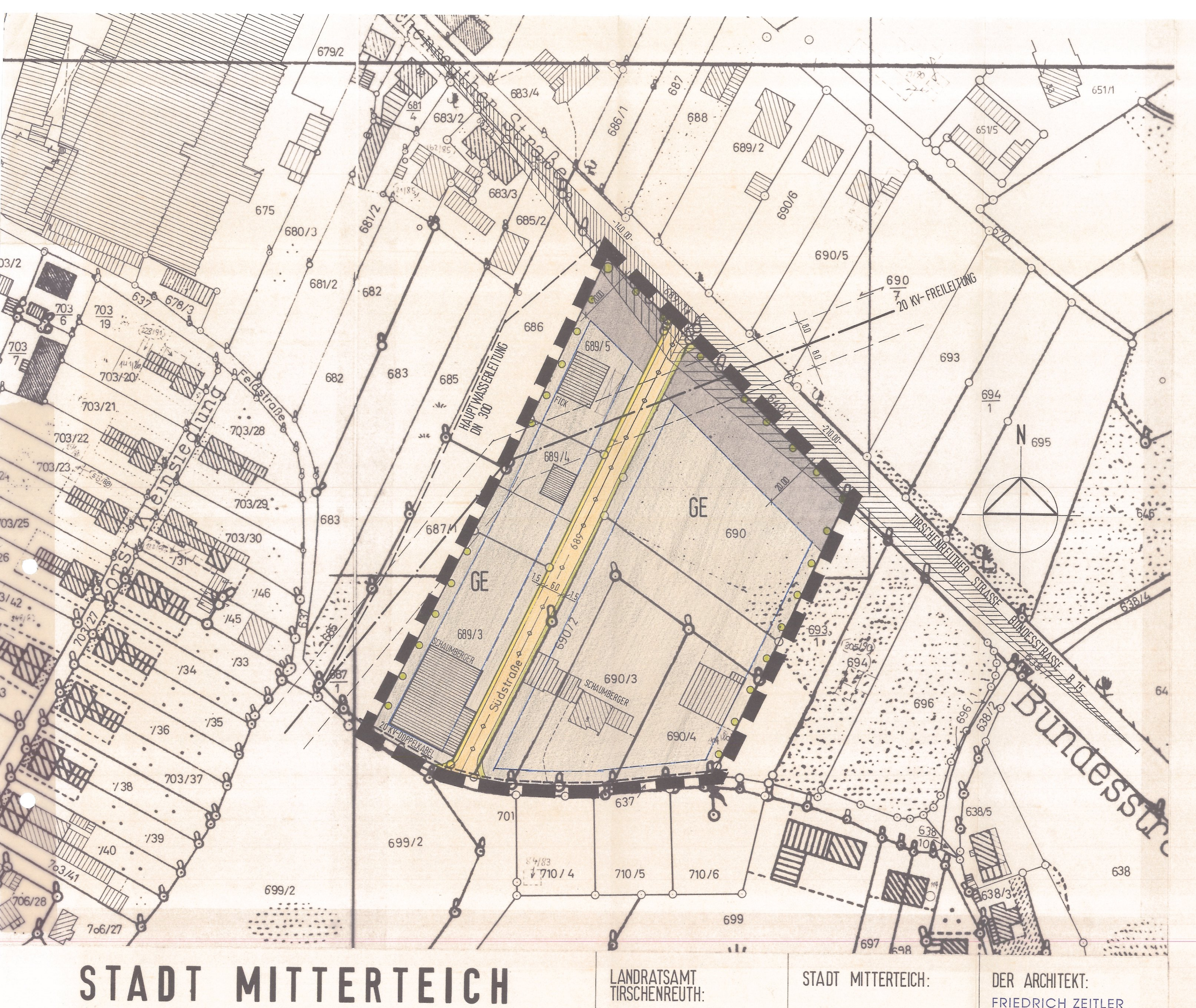
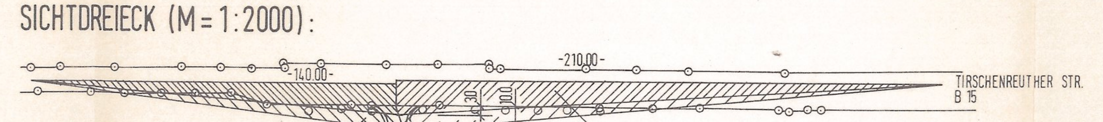


NUTZUNGSSCHABLONE:

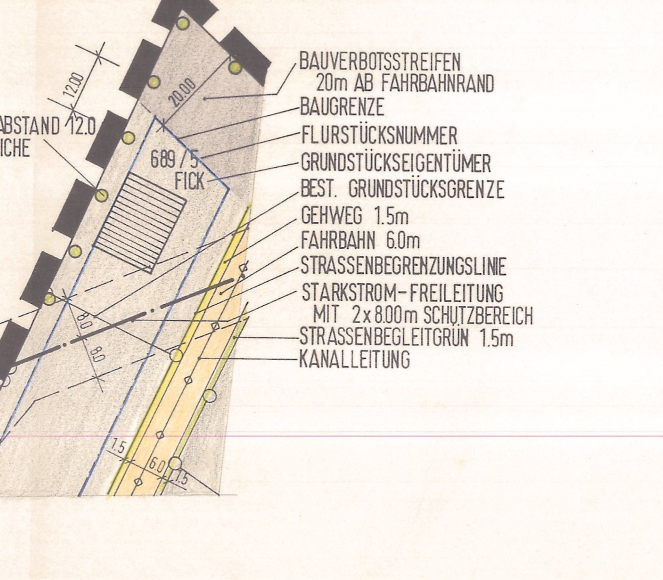
ART DER BAUL. NUTZUNG	MAX. GEBÄUDEHÖHE
BAUWEISE	DACHFORM
BAUMASSENZAHL (BMZ)	DACHNEIGUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

GE	H.MAX. 9.00
a	FD, SD SHEDDACH
MAX. 10.0	DN 0°-15°
MAX. 0.8	MAX. 2.4

SICHTDREIECK (M = 1:2000):



SICHTFELD:
ANNÄHERUNGSSICHT 10.0 M
ANFAHRSICHT 3.0 M
LT. EAE 85



LEGENDE:

- VORH. WIRTSCHAFTS-, WERKSGEBÄUDE USW.
- VORH. WOHN-, GESCHÄFTSGEBÄUDE USW.
- BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZE
- HAUPTWASSERLEITUNG
- KANALLEITUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GE GEWERBEGEBIET
- SD SATTELDACH
- FD FLACHDACH
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE

STADT MITTERTEICH

VI/4

VERBINDLICHER BAULEITPLAN
BEBAUUNGSPLAN M = 1:1000
SÜDSTRASSE

LANDRATSAMT TIRSCHENREUTH:

STADT MITTERTEICH:

DER ARCHITEKT:

FRIEDRICH ZEITLER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH)
ZANKLGARTENSTRASSE 21/23
95666 MITTERTEICH/OPF.
TEL. (09633) 1066 · FAX (09633) 3556

MITTERTEICH, DEN 07.05.1992
24.03.1993
REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN NACH ANZEIGEVERFAHREN
22.10.1993

Bebauungsvorschriften (Festsetzungen)

zum Bebauungsplan der Stadt Mitterteich über das Baugebiet VI/4 "Südstraße"

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)**

(GE) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Nach § 8 (3) Abs. 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter allgemein zugelassen.

Vergnügungsstätten jeglicher Art sind hier nicht zugelassen.

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

siehe Nutzungsschablonen in der Zeichenerklärung.

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.

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

Für gewerbliche Grundstücke sind objektbezogene Grünplanungen bei der Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen. Einheimische standorttypische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen nur in einer Höhe von 80 cm zulässig. Unter der Hochspannungsleitung sind buschartige Pflanzen zu wählen und dieser Bereich ist von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Schutzbereich (mindestens 2,5 m ab Achse) des vorhandenen 20kV-Doppelkabels soll keine Baumbepflanzung vorgenommen werden. (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln).

1.6 **Bauverbotsstreifen**

Die Baugrenze im Bebauungsgebiet wurde so angelegt, daß der 20 m Bauverbotsstreifen zum Fahrbahnrand der B 15 eingehalten wird. Darüberhinaus wird festgelegt, daß von den jeweiligen Grundstücken an der B 15 gelegen, keine direkten Zugänge bzw. Zufahrten zur B 15 angelegt werden. Sämtliche Andienungen erfolgen über die vorhandene Südstraße.

2. **Örtliche Bauvorschriften**

Art. 91 (1) BayBO

2.1 **Äußere Gestaltung der Hauptgebäude**

2.11 Dachdeckung:

Es sind Dachdeckungen in Rot- und Brauntönen zugelassen.
Bei Flachdächern oder ähnlichen Dächern sind extensive Dachbegrünungen erwünscht. Kiesschüttungen sind zulässig.
Bei Sheddächern sind Glasbelichtungen zulässig.

2.12 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 farbiger 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 Geländelauf darf bis maximal 0,4 m verändert werden. Die Geländeverhältnisse 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 der technischen Erfordernis angeschüttet werden.

Bodenversiegelung sollte im geplanten Gewerbegebiet so gering wie möglich gehalten werden, soweit Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist dem Wasserwirtschaftsamt aufzuzeigen und die jeweiligen Lösungsmöglichkeiten vorzulegen.

2.4 **Gebäudehöhen**

Allgemein gilt:
Die Gebäudehöhe wird mit der in den Nutzungsschablonen gekennzeichneten maximalen Gebäudehöhen Hmax über dem natürlichen Gelände im Mittel gemessen, als Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt. Die festgelegte Gebäudehöhe muß hierbei bei mindestens 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. Unter der vorhandenen Starkstromleitung ist ein Abstand von 5,00 m Höhe zwischen OK First bzw. Attika und UK Starkstromleitung einzuhalten.

2.5 **Außenwerbung**

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 3 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen ist Wechsellicht unzulässig. Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie sich in der Gestaltung und Größe dem Betrieb zu- bzw. unterordnen.

2.6 **Einfriedung**

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen (außer Maschendrahtzaun, Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten) bis zu einer Höhe von 1,20 m einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe betragen darf. Holzzäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung aus Maschendraht, max. 1,20 m hoch, in grauer oder grüner Farbe statthaft. Im Bereich des Sichtdreiecks sind Einfriedungen nur in einer max. Höhe von 80 cm zulässig.

2.7 **Stromversorgung**

Freileitungen sind nicht zulässig.

2.8 **Immissionsschutz**

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, von denen keine wesentliche Luftverunreinigungen, Erschütterungen und Lärm ausgehen.

Bauliche Anlagen sind nach Möglichkeit so zu errichten, daß sie selbst als Schallschutz für die umgebende Wohnbebauung wirken; ggf. sind weitere Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Konkrete Auflagen ergehen in den Baugenehmigungsbescheiden.

Innerhalb des Gewerbegebietes gelten folgende Immissionsrichtwerte (Lärm):

tagsüber	65 dB (A)
nachts	50 dB (A)

Die Nachtzeit beträgt 9 Stunden. Sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 07.00 Uhr.

2.9 **Naturschutz**

Es wird festgelegt, daß an der nördlichen, östlichen und westlichen Bebauungsplangrenze im Abstand von 12 m eine Außeneingrünung mit Hilfe von einheimischen Bäumen (Hochstämme) zu pflanzen ist (Pflanzgebot). Zur Ausführung kommen Sorten wie Linde, Buche, Bergahorn und Eiche. Die teilweise Außeneingrünung im südlichen Bereich des Bebauungsgebietes ist zum Teil vorhanden und zum anderen Teil aus technischen Gründen (gesamte Abscheidetechnik für das Anwesen Schaumberger) nicht möglich.
Ferner wird auf die bestehende Grabenmulde an der Westgrenze des Flurstückes 689/3 hingewiesen, die so weit als möglich zu erhalten ist.

2.10 **Hinweis**

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die ökologische Problematik an der Westgrenze des Flurstücks 689/3 vor Ort besichtigt und erkannt wurde. Es wird versucht, bei den anstehenden Baumaßnahmen das ökologische Gleichgewicht soweit als möglich zu berücksichtigen und zu erhalten.

2.11 **Hinweis**

Gleichzeitig sind Bauanträge innerhalb der 20 kV-Schutzbereichsgrenze vorlagepflichtig.

3. **Begründung**

3.1 Entwicklung entgegen dem Flächennutzungsplan

Die Entwicklung in diesem Bereich steht dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entgegen. Ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan in diesem Bereich läuft (Änderungsbeschluß des Stadtrates vom 03.02.1992, vorgezogene Behörden- und Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 01.04.1993 bis 03.05.1993).

3.2 **Lage und Größe**

Das Baugebiet VI/4 "Südstraße" liegt am südöstlichen Stadtrand und umfaßt eine Größe von ca. 17 000 qm. Das Baugebiet ist Gewerbegebiet (GE).

3.3 **Erfordernis der Planaufstellung**

Auf Grund der zunehmenden Ausweisung von reinen Wohngebieten in der Stadt Mitterteich ist es notwendig, im Gegensatz dazu ausreichend große Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Das geplante Gewerbegebiet "Südstraße" dient in seiner Größe und Abmessung zur Befriedigung des Bedarfs und sieht eine geordnete Bebauung für diese Fläche vor.

3.4 **Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

3.5 **Infrastruktur**

Die Bauabsichten können nur verwirklicht werden, wenn die Infrastruktur gesichert ist. Das Baugebiet hat eine ausreichende, straßenmäßige Erschließung an das Bundesstraßennetz und an das bestehende Straßennetz der Stadt Mitterteich.

3.6 **Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage mit hygienisch einwandfreiem, nach Menge und Druck ausreichendem, Wasser.

Die Entwässerung ist durch Anschluß an die städtische Kanalisation sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG Regensburg. Im Bebauungsgebiet ist Verkabelung vorgesehen.

3.7 **Erschließungskosten**

Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung der Erschließung:

Wasserversorgung	ca. 170 lfdm à 300,-- DM		51 000,-- DM
Kanal	ca. 170 lfdm à 700,-- DM		119 000,-- DM
Straßenherstellung	ca. 170 lfdm à 1 600,-- DM		272 000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 170 lfdm à 75,-- DM	rd.	13 000,-- DM
Gesamte Erschließungskosten geschätzt:			455 000,-- DM

Für die Erschließungskosten werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) Erschließungsbeiträge erhoben. Für die Wasserversorgung und Entwässerung werden Beiträge und Gebühren nach dem Bayer. Kommunalabgabegesetz (KAB) erhoben. Für den Stromanschluß erhebt das Versorgungsunternehmen Anschlußkosten.

Mitterteich, den 07.05.1992
geändert: 24.03.1993
Redaktionelle Änderungen nach Anzeigeverfahren: 22.10.1993

4. **Verfahrensweg gemäß Baugesetzbuch**

- Beschluß der Gemeinde über Aufstellung (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch)		vom 03.02.1992
	Bekanntmachung	vom 04.02.1992
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)		vom 15.06.1992
- Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch)		vom 25.06. bis 27.07.1992
	Bekanntmachung	vom 15.06.1992
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)		vom 06.11. bis 08.12.1992
	Bekanntmachung	vom 28.10.1992
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)		vom 07.06. bis 08.07.1993
	Bekanntmachung	vom 27.05.1993
- Abschließende Billigung des Planentwurfes und Beschluß der Satzung (§ 10 Baugesetzbuch)		vom 23.07.1993
- Zur Anzeige gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch an das Landratsamt Tirschenreuth vorgelegt	Schreiben	vom 23.08.1993
- Bescheid des Landratsamtes Beanstandung mit Maßgaben		vom 30.08.1993 AZ. 610/13-313-Schä
- Inkrafttreten nach Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 12 Baugesetzbuch)	Bekanntmachung	vom 28.10.1993