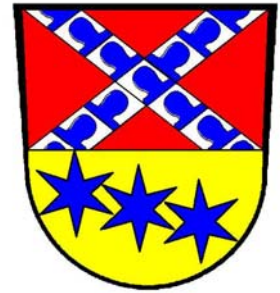


# GEMEINDE DEINING

**GEWERBEGEBIET**

## **TAUERNFELD**



# BEBAUUNGSPLAN

PLANUNG:

GEMEINDE DEINING  
TECHNISCHES BAUAMT  
SCHLOSSSTRASSE 6  
92364 DEINING

LAR KÖLBL MARTIN  
KEILHOFRING 22  
92367 PILSACH

---

FASSUNG VOM:

DEINING, DEN 25.08.2010  
GEÄNDER, DEN 03.11.2010



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b><u>I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</u>.....</b>	<b><u>3</u></b>
<b>1. BAULICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b><u>3</u></b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB UND §§ 1 - 15 BAUNVO).....	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1. BAUGB UND §§ 16 - 21A BAUNVO).....	3
1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) ZIFF. 2 BAUGB UND § 22 UND 23 BAUNVO).....	3
1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (ART. 91 (1) ZIFF. 1 BAYBO).....	4
1.5 FASSADEN (ART 91 (1) ZIFF. 1 BAYBO).....	5
1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (ART. 91 (1) ZIFF. 1 U. 3 BAYBO + ART. 7 (5) BAYBO).....	5
1.7 HÖHENLAGE (ART 10 BAYBO).....	5
1.8 EINFRIEDUNG (ART 9 BAYBO).....	6
1.9 AUSSENWERBUNG.....	6
1.10 VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN.....	6
<b>2. GRÜNORDNUNG.....</b>	<b><u>7</u></b>
2.1 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG.....	7
2.2 GRÜNFLÄCHENANTEIL.....	7
2.3 ANPFLANZEN INNERHALB PRIVATER FLÄCHEN (§9 ABS.1 NR. 25 A) BAUGB).....	7
2.4 PFLANZGEBOTSLISTEN DER ZULÄSSIGEN ARTEN FÜR DIE FESTGESETZTEN PFLANZMAßNAHMEN.....	7
2.5 AUSGLEICHFLÄCHEN-ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS.1A SATZ 2 BAUGB.....	8
<b><u>II. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNGEN</u>.....</b>	<b><u>10</u></b>
<b>1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....</b>	<b><u>10</u></b>
<b>2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSBILD.....</b>	<b><u>10</u></b>
<b>3. ZIEL UND ZWECK.....</b>	<b><u>10</u></b>
<b>4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG.....</b>	<b><u>11</u></b>
<b>5. ERSCHLIESSUNG.....</b>	<b><u>11</u></b>
5.1 VERKEHRSANLAGEN.....	11
5.2 VER- UND ENTSORGUNG.....	11
<b>6. GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER.....</b>	<b><u>12</u></b>
<b>7. DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b><u>12</u></b>
<b>8. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG UND BEGRÜNUNG.....</b>	<b><u>12</u></b>
<b>9. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFTSBILD.....</b>	<b><u>12</u></b>
<b>10. BIOTOPKARTIERUNG.....</b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>III. PLANVERZEICHNIS</u>.....</b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>IV. ANHANG</u>.....</b>	<b><u>13</u></b>



## **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### RECHTSGRUNDLAGEN (in der zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung)

Baugesetzbuch	(BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung	(PlanzV 90)	vom 18.12.1990
Bayer. Bauordnung	(BayBO)	i. d. F vom 14.08.2007

### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB): Fl. Nr. 1266, 1322, 1323, 1324 in Teilflächen, Gemarkung Leutenbach, Gemeinde Deining. Der Geltungsbereich ist im Lageplan 1:1000 mit Planzeichen 15.13 PlanzV festgesetzt.

#### 1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauGB sowie Baunutzungsverordnung festgesetzt:

##### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „GEWERBEGEBIET“ (GE) nach § 8 BauNVO festgelegt. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nur als 1 Wohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig.

##### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen im Lageplan, zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Bei zulässigen Dachgeschossausbauten kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein. Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauNVO). Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,40 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

##### 1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 (1) BauNVO) festgesetzt.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig ist max. eine Wohnung für jede Bauparzelle. Die Nutzung muss von den Eigentümern oder dem Betriebsleiter des jeweiligen Betriebes erfolgen.

Die Wohnbebauung darf max. 50 % der Grundfläche des Betriebsgebäudes Gewerbebetriebes betragen. Es muss gewährleistet sein, dass der Gewerbebetrieb vor Bezug der Wohnung fertiggestellt ist.

**A) Betriebsgebäude mit höchstens 3 Vollgeschossen**

- Gebäude eingeschossig und zweigeschossig mit ausgebauten Dach oder dreigeschossig ohne Dachausbau zulässig

**B) Bürogebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen E + D / E + 1**

- Nicht in das Betriebsgebäude integrierte Bürogebäude sind rechtwinkelig oder parallel zu den Hauptmassen (z.B. Betriebsgebäude) zu errichten.
- Gebäude eingeschossig mit ausgebauten Dach oder zweigeschossig ohne Dachausbau zulässig

**C) Betriebswohnungen mit höchstens zwei Vollgeschossen E + D / E + 1**

- Neben dem Betriebsgebäude und dem Bürogebäude ist ein Wohngebäude zulässig. Ein Wohngebäude ist rechtwinkelig oder parallel zu den Hauptmassen (z.B. Betriebsgebäude) zu errichten.
- Gebäude eingeschossig mit ausgebauten Dach oder zweigeschossig ohne Dachausbau zulässig

1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.4.1 DACHFORMEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Alle Gebäude sind mit Dächern in Form von Flach-, Satteldächern, Pultdächern und Pyramidendächern (SD/PD/FD) in einer Neigung von 0°-40° zulässig. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen. Die Firstrichtungen sind freigestellt. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

1.4.2 DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art 91 (1)Ziff.1 BayBO)

Die Dächer sind in naturroter bis rotbrauner Dachfärbung auszuführen. Eindeckungen in anthrazit sind ebenfalls zulässig. Abweichungen von diesen Regelfarben sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Genehmigungsbehörden (Gemeinde, Landratsamt) möglich. Eine Titanzinkdeckung ist nur ohne Farbanstrich zulässig. Es sind nur harte, blendungsfreie Bedachungen zulässig. Die Dachdeckung ist in kleinformatigen Ziegeln oder Scharen bis 60 cm Breite zulässig.

1.4.3 DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 50 cm (einschl. Rinne) und am Ortgang 50 cm nicht überschreiten. Überdachungen von Eingängen und Balkonen können bzgl. Dachüberstände abweichend von den Festsetzungen mit einem höheren Dachüberstand ausgeführt werden. Bei den Gebäuden ist ein Kniestock mit max. 100 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette zulässig.

#### 1.4.4 DACHAUFBAUTEN BEI BÜRO- UND WOHNGEBÄUDEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Dachgauben sind als einzeln stehende Gauben mit Satteldach oder Schleppegauben und mit einer max. Frontfläche von 2,50 m<sup>2</sup> im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Anstelle von mehreren Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels, mit einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge, angesetzt im inneren Drittel der Fassade möglich. Weitere Dachgauben sind zusätzlich möglich. Sonnenkollektoren sind bei einer parallelen Anordnung zur Dachfläche mit geringem Abstand zur Dachhaut zulässig. Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.

Dachaufbauten bei Betriebsgebäuden sind nicht zulässig.

#### 1.4.5 Wandhöhe und Firsthöhe

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Firsthöhe ist die Wandhöhe am höchsten Punkt einer geneigten Dachfläche oder Wand einschließlich des Dachüberstandes.

Bei Flachdächern ist nur die maximale Wandhöhe gem. Festsetzung zulässig.

##### **A) Betriebsgebäude**

- Wandhöhe max. 8,00 m
- Firsthöhe max. 9,50 m

##### **B) Bürogebäude**

- Wandhöhe max. 7,00 m
- Firsthöhe max. 9,50 m

##### **C) Betriebswohnungen**

- Wandhöhe max. 7,00 m
- Firsthöhe max. 9,50 m

#### 1.5 FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

- 1.5.1 Fassaden sind in Putz, Sichtbeton, Holz oder Metallverkleidungen in hellen und unauffälligen Farben zu gestalten. Glatte Putzflächen und helle Holzverschalungen sind zulässig. Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden, soweit die Fassaden verputzt werden. Eine grelle Farbgebung ist nicht zulässig. Ortstypische Putzbänder sind zur Untergliederung der Fassade zulässig.

#### 1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO)

- 1.6.1 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten.

#### 1.7 HÖHENLAGE (Art 10 BayBO)

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und die OKF des Erdgeschosses max. 50 cm über dem Gelände anzulegen. Die OKF Erdgeschoss soll „gemittelt“ in das Gelände einbeschrieben werden. Die Anpassung des Geländes an die so festgelegte Höhenlage ist erforderlich. Aufschüttungen und Abgrabungen mit Stützmauern sind bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Geländeangleichungen insbesondere an Grundstücksgrenzen sind mit bepflanzten Böschungen vorzunehmen.

## 1.8 EINFRIEDUNG (Art 9 BayBO)

Die Errichtung von Einfriedungen wird **nicht** zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Als Einfriedungen an der Straßenseite sind senkrecht gelattete Zäune oder Metall-Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch als grüner Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung und Holzzäune zugelassen. Zaunhöhe auch hier max. 1,50 m. Eine Hinterpflanzung aller Einfriedungen ist erwünscht.

Müllbehälter, Container und Briefkästen sind unaufdringlich im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.

## 1.9 AUSSENWERBUNG

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind am Ort der Leistung zulässig, wenn sie je Betrieb eine Fläche von 5.00 qm nicht überschreiten.

In dieser Fläche sind Leuchtreklamen bis 2 m<sup>2</sup> zulässig. Blinkende oder farblich wechselnde Leuchtreklame ist nicht zulässig.

Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

## 1.10 VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

### 1.10.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen. Die Gestaltung ist gem. Regelquerschnitt vorgesehen.

Das Gewerbegebiet wird durch die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) B8 – Tauernfeld, Flur Nr. 1266, erschlossen.

Die GVS wird zwischen den beiden Einmündungen (Bundesstraße 8 und Gewerbegebiet) auf eine Breite von 6.50 Meter ausgebaut.

Die Sichtdreiecke sind gemäß RAS-K 1 im Lageplan eingezeichnet.

### 1.10.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach Art. 52 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) des Bayer. Staatsministeriums des Innern.

Ein Nachweis über die Stellplätze ist dem Bauantrag beizufügen.

### 1.10.3 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Die Grundstückszufahrten sind nach erfolgter Parzellierung bis zu einer Breite von max. 8,0 zulässig. Die Teilung in zwei Zufahrten mit jeweils 4,0 m ist zulässig.

## 2. GRÜNORDNUNG

### 2.1 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG

Bei privaten Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen ist die Versiegelung durch Asphalt oder Beton sowie eine Pflasterverlegung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

### 2.2 GRÜNFLÄCHENANTEIL

Auf den privaten Flächen ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

### 2.3 ANPFLANZEN INNERHALB PRIVATER FLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB)

Auf den im Pflanzgebot befindliche Flächen sind im Abstand von max. 10 m Großbäume gem. Pflanzenliste 2.4 zu pflanzen.

Die restlichen im Pflanzgebot befindlichen Flächen sind mit sonstigen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

Die Grünflächen sind spätestens ½ Jahr nach Fertigstellung des Bauwerks auszuführen.

### 2.4 PFLANZGEBOTSLISTEN DER ZULÄSSIGEN ARTEN FÜR DIE FESTGESETZTEN PFLANZMAßNAHMEN

#### **Liste 1, Baumpflanzungen, Straßenbäume und Bäume 1. und 2. Wuchsordnung**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Geschlossene Gehölzpflanzungen, Gruppenpflanzungen sind mit folgenden Arten vorzunehmen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Cornus sanuninea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligstrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa rugosa	-	Wildrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschnellball

Auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

#### **Mindestpflanzqualitäten:**

##### Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang

in geschlossenen Pflanzungen integriert:

- Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

## 2.5 AUSGLEICHSFLÄCHEN-ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS.1A SATZ 2 BAUGB

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Ausgleichsfläche:

**Fl: Nr. 126 und 126/2, Gemarkung Waltersberg** – Ökokonto Deining  
Gesamtfläche 17.710 m<sup>2</sup> - Abbuchung: 8.824 m<sup>2</sup>

## 3. SONSTIGE HINWEISE

- 3.1 Die Niederschlagswässer von den Dachflächen sollen, soweit technisch und geologisch möglich, zur Entlastung der öffentl. Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefasst und versickert werden. Die Sickerfähigkeit ist zu prüfen.
- 3.2 Die Flächenversiegelung z.B. im Bereich der Zufahrten und Stellplätze, ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- 3.3 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im privaten und gewerblichen Bereich ist nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöllagerung) besondere Vorsicht geboten. Die Anzeigepflichten nach den Wassergesetzen sind zu beachten.
- 3.4 Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die öffentliche Abwasseranlage zu erfolgen.
- 3.5 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist beiderseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.6 Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.
- 3.7 Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sind zu berücksichtigen.

- 3.7.1. Die Verwendung von Rauchmeldern in Wohngebäuden wird dringend empfohlen. Auskünfte und Informationen zur Verwendung erteilt die Feuerwehr und das Landratsamt.
- 3.7.2. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist eine einfach zugängliche Freischaltung der Anlage für Löscharbeiten zu berücksichtigen. Unter Spannung befindliche Teile sind zu Kennzeichnen.
- 3.8 Solarenergie, bzw. Photovoltaik wird empfohlen, jedoch nicht vorgeschrieben. Hinweis auf gesetzliche Regelung hinsichtlich eines Anteils an erneuerbaren Energien.
- 3.9 Bei den vorliegenden Bodenverhältnissen ist grundsätzlich mit Schichtenwasser zu rechnen. Bei Errichtung eines Kellers ist wasserdichte Bauweise vorgeschrieben. Der Anschluss von Drainagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 3.10 Für die Erdarbeiten ist die DIN 18815 zu beachten.
- 3.11 Ver- und Entsorgung
- Der geplante Gehweg kann als Versorgungstreifen (z.B. Telekom, Erdkabel) mitbenutzt werden.
- Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel.
- Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und an die Kläranlage angeschlossen.
- 3.12 Brandschutz
- Der Feuerschutz (Art. 1 BayFWG) wird durch den geplanten Ausbau des Hydrantennetzes sichergestellt.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen werden so gestaltet, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können. (DIN 14 090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken).
- Bei Fenstern mit Brüstung höher als 8m über Gelände ist der 2. Rettungsweg sicherzustellen und im Brandschutzkonzept nachzuweisen.
- 3.13 Denkmalschutz
- Wegen der Nähe zu den vorgeschichtlichen Friedhöfen aus der Bronzezeit und der Frühlatènezeit ließ die Gemeinde das Gebiet gemäß den Angaben des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege – Außenstelle Regensburg – von einem Fachbüro für archäologische Dienstleistungen, Baubetreuung, Gutachten und Kulturmanagement untersuchen. Es wurden keinerlei Hinweise auf Spuren einer vorgeschichtlichen Siedlungstätigkeit gefunden.
- Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch gemeindeeigenes Personal besonders intensiv überwacht und bei Auffälligkeiten, die auf Bodendenkmäler hindeuten, wird sofort die zuständige Dienststelle für den Denkmalschutz eingeschaltet, um das weitere Vorgehen koordinieren zu können.
- Darüber hinaus werden die privaten Bauwerber im Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Einzelvorhaben zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen und ggf. die erforderlichen Erlaubnisse einzuholen sind.

## II. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNGEN

### 1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebiets bei Tauernfeld. Die mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke sind unter Punkt 3 näher erläutert. Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan vom 10.03.1993 als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Im parallel ablaufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Im Bebauungsplan gilt es, die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie weitere Regelungen im Sinne einer kontrollierten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen.

### 2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSBILD

Die geplante 2,5 Hektar große Gewerbegebietsfläche liegt an der Bundesstraße 8 zwischen Neumarkt i.d.OPf. und Deining in einer Entfernung von etwa 850 m zur nächsten Wohnbebauung in Tauernfeld. Das Gebiet grenzt in Richtung Nordnordost an einen gemeindlichen öffentlichen Feld- und Waldweg an. Zwischen dem Weg und der Fahrbahn der B 8 befindet sich eine ca. fünf Meter breite Böschung, die zur Bundesstraße hin deutlich abfällt. Westlich grenzt die Gemeindeverbindungsstraße von der B 8 nach Tauernfeld an.

Das parallel zum Bebauungsplanverfahren ablaufende Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung sieht für die vom Bebauungsplan erfasste Fläche ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO vor. Auf die Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Naturräumlich liegt das Gebiet im Südteil der westlichen Flächenalb auf den Hochflächen in einer Höhe von ca. 550 bis 553 m über NN. Gemäß Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt das geplante Gebiet am Rande und Übergangsbereich der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 6 und 8 Altrauf bzw. Talbereiche im westlichen Jura. Auffällige Elemente im Umfeld der geplanten Gewerbegebietsfläche sind vor allem in einer Baumreihe entlang der Gemeindeverbindungsstraße an der Westseite des Gebiets zu sehen.

Die von der Planung erfassten Grundstücke Fl.Nr. 1322 und 1323 sowie eine Teilfläche aus Fl.Nr. 1324 werden derzeit landwirtschaftlich als Grünlandflächen genutzt. Eine Teilfläche aus Fl.Nr. 1324 von rund 10.000 m<sup>2</sup> wird als Ackerfläche genutzt.

### 3. ZIEL UND ZWECK

Die Funktionsfähigkeit der zentralörtlich als Kleinzentrum eingestuften Gemeinde Deining soll langfristig gesichert werden. Durch eine Verbesserung der Arbeitsplatzsituation sollen die positiven Entwicklungsansätze des Teilraumes auf dem Jura östlich von Neumarkt verstärkt werden.

Durch die Bauleitplanung soll der Bedarf an Erweiterungs- und Aussiedlungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbebetriebe, die überwiegend als Handwerksbetriebe strukturiert sind, gedeckt werden. Den vorhandenen Handwerksbetrieben mangelt es derzeit wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten an langfristigen Marktperspektiven. Der Erhalt dieser handwerklichen Handwerksbetriebe ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Ausbildungsplätze sollen gesichert, Unternehmensnachfolgen mit begleitenden Betriebserneuerungen ermöglicht werden. Für die Unternehmensgründung sollen gerade für kleinere Betriebe am Kleinzentrum neue Möglichkeiten geschaffen werden. Wohnen und Arbeiten soll besser innerhalb der Gemeinde in Einklang gebracht werden, dem Wegzug junger Bürger und der zunehmenden Zahl der Auspendler soll entgegengewirkt werden.

Das Pendlersaldo weist 2008 ein Minus von 1.229 Auspendlern gegenüber 1.076 Auspendlern im

Jahr 2000 auf. Im Zeitraum von 2000 bis 2008 stieg die Bevölkerung um 7,7 %, das negative Pendlersaldo stieg jedoch um 14,2 %. Diese gegensätzliche Entwicklung bringt vermehrten Individualverkehr und Energieverbrauch sowie zunehmende nachteilige Auswirkungen auf die Natur und Umwelt sowie das Klima mit sich.

Städtebauliche Strukturen und Funktionszusammenhänge am Hauptort sind bei fehlendem Gleichgewicht zwischen Wohnort und Arbeiten gefährdet. Im Ergebnis wird der ländliche Raum in Deining ohne ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot immer mehr geschwächt werden, anstatt sich weiter zu entwickeln.

Ziel der Gemeinde ist es, unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Aspekte einen im zeitlich überschaubaren Rahmen realisierbaren Standort für eine gewerbliche Entwicklung zu finden.

Die künftige Gewerbeentwicklung soll stärker an die Bedeutung überregionaler Verkehrsachsen ausgerichtet werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die notwendigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weitere Regelungen im Sinne einer kontrollierten städtebaulichen Entwicklung vorgenommen.

#### 4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Zur Sicherung der Bauflächen für die Gewerbenutzung wird das Baugebiet als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Es sollen maximal eine Wandhöhe von mx. 8 m und eine Firshöhe von max. 9,50 m Höhe zulässig sein. Die Grund- und Geschossflächenzahl orientiert sich an den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen in der Nutzung sind Wohnungen nur für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig. Die Wohnungen müssen gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

#### 5. ERSCHLIESSUNG

##### 5.1 Verkehrsanlagen.

Die zur inneren Erschließung des Gewerbegebiets notwendige Straße wird an die Gemeindeverbindungsstraße von der B 8 nach Tauernfeld angebunden. Eine direkte Ausfahrt zur Bundesstraße 8 wird nicht geschaffen. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine den Straßenbaurichtlinien entsprechende Wendefläche mit einem Radius von 10 m erstellt. Die Ausbaubreite der Straße beträgt 6,0 m. An der Nordseite der Straße schließt ein überfahrbarer Seitenstreifen an, der gleichzeitig zur Aufnahme der Strom- und Telekomleitungen dient. Die Gemeindeverbindungsstraße von der Bundesstraße 8 bis zur Abzweigung der inneren Erschließungsstraße wird von 5,0 m auf 6,5 m erweitert.

##### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Anbindung an die überörtliche Versorgungsleitung von Tauernfeld nach Graßahof sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine im Baugebiet zu platzierende Pumpstation und eine nachfolgende Druckleitung zum Leitungsnetz in Tauernfeld, das an die zentrale Kläranlage Deining angebunden ist. Das Regenwasser soll über einen Regenwasserkanal abgeleitet und versickert werden.

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromnetz der E.ON. Für Einrichtung und Ausbau ist der örtliche Stromversorgung E.ON, Kundencenter Parsberg zuständig.

Die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt seitens der Telekom, Baubereich Direktion Neumarkt.

## 6. GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Grundwasserverhältnisse im Bereich des Gewerbegebiets sind nicht bekannt. Im Baugrund ist mit anstehenden felsigen Bereichen zu rechnen. Soweit Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden soll, ist die Sickermöglichkeit punktuell zu prüfen. Der Anschluss von Drainagen an das öffentliche System ist nicht zulässig. Die Versiegelung von Flächen soll auf ein unverzichtbares Maß beschränkt werden. Eine Rückhaltung mit Grauwassernutzung bzw. die Versickerung von Oberflächenwasser wird empfohlen.

## 7. DENKMALSCHUTZ

Wegen der Nähe zu den vorgeschichtlichen Friedhöfen aus der Bronzezeit und der Frühlatenzeit ließ die Gemeinde das Gebiet gemäß den Angaben des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege – Außenstelle Regensburg – von einem Fachbüro für archäologische Dienstleistungen, Baubetreuung, Gutachten und Kulturmanagement untersuchen. Es wurden keinerlei Hinweise auf Spuren einer vorgeschichtlichen Siedlungstätigkeit gefunden.

Die Gemeinde wird jedoch beim Auskoffern der Straßen- bzw. Wasserleitungs- und Kanalerschließungsstrasse besondere Sorgfalt walten lassen. Der bei der Gemeinde angestellte Architekt, der die Bauleitung durchführen wird, wird die Maßnahme besonders intensiv überwachen und bei Auffälligkeiten, die auf Bodendenkmäler hindeuten, sofort die zuständige Dienststelle für den Denkmalschutz einschalten, um das weitere Vorgehen koordinieren zu können.

Darüber hinaus werden die privaten Bauwerber im Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Einzelvorhaben zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen und ggf. die erforderlichen Erlaubnisse einzuholen sind.

## 8. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG UND BEGRÜNUNG

Von der Bundesstraße 8 aus ist das Baugebiet, bedingt durch einen Geländeeinschnitt, nur mehr eingeschränkt einsehbar. Dieser Effekt wird durch ein Pflanzgebot an der Nordnordostseite und an der Westseite des Gewerbegebiets verstärkt. Das Pflanzgebot an der Westseite verläuft entlang der nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Bauparzelle. In Höhe der südlich der Erschließungsstraße gelegene Bauparzelle befindet sich an der Gemeindeverbindungsstraße von der B 8 nach Tauernfeld eine Reihe großkroniger Bäume, die die Einsehbarkeit von Westen her mindern.

Von Richtung Tauernfeld ist die Einsehbarkeit des Gebietes aufgrund der topografischen Verhältnisse nur mehr sehr gering. Ein Pflanzgebot an der Südseite soll die Einsehbarkeit im Mittel- und Fernbereich vermindern.

## 9. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFTSBILD

Siehe Eingriffsregelung und Umweltbericht im Anhang.

## 10. BIOTOPKARTIERUNG

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine als Biotop kartierte Flächen dokumentiert. Etwa 250 m südlich des geplanten Gewerbegebiets befindet sich eine etwa 40 m breite und spitz auslaufende Randfläche des Natura 2000-Gebiets „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laber und Kreuzberg bei Dietfurt“.

## FLÄCHENBILANZ

Parzelle 1	3.000	m <sup>2</sup>
Parzelle 2	2.218	m <sup>2</sup>
Parzelle 3	2.450	m <sup>2</sup>
Parzelle 4	3.260	m <sup>2</sup>
Parzelle 5	1.950	m <sup>2</sup>
Parzelle 6	1.710	m <sup>2</sup>
Parzelle 7	2.540	m <sup>2</sup>
Parzelle 8	3.200	m <sup>2</sup>
Parzelle 9	2.800	m <sup>2</sup>
Gesamt Bauparzellen	23.128	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche neu	1.560	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Bestand	590	m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	522	m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.080	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>26.880</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
bebaubare Fläche	17.187	m <sup>2</sup>

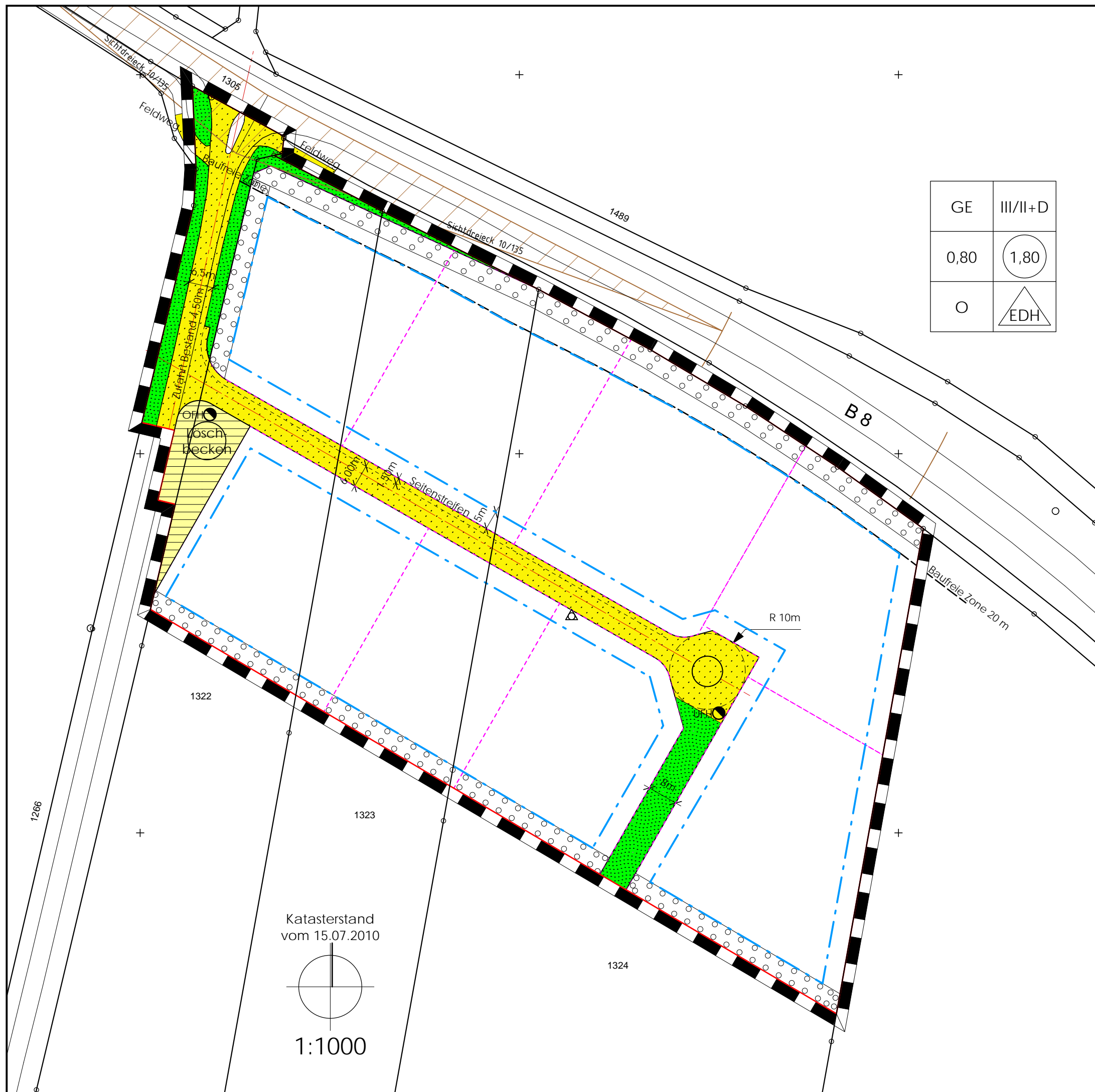
FASSUNG VOM:  
DEINING, DEN 25.08.2010  
GEÄNDERT, DEN 03.11.2010

### III. PLANVERZEICHNIS

1. BEBAUUNGSPLAN / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
2. ÜBERSICHTSPLAN

### IV. ANHANG

1. EINGRIFFSREGELUNG
2. UMWELTBERICHT



GE	III/II+D
0,80	1,80
○	EDH

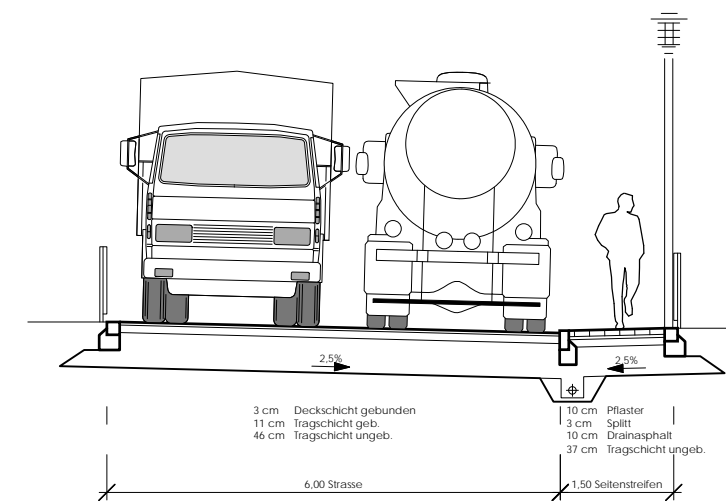
**LEGENDE: (Festsetzungen gem. BauGB §9)**

- GE Gewerbegebiet
- 1,80 Geschossflächenzahl GFZ
- 0,80 Grundflächenzahl GRZ
- II+D / III Zahl der Vollgeschosse
- offene Bauweise
- EDH Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen)
- Baugrenze
- Strassenverkehrsfläche mit Seitenstreifen
- Versorgungsanlagen
- öffentliche Fläche - gliedernde Grünfläche
- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot gem. 2.3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**nachrichtliche Übernahme:**

- Baumbestand
- Baufreie Zone an Bundesstrasse B8 - 20 m
- OFH / UFH Ober-, Unterflurhydrant geplant
- Sichtdreieck
- geplante Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 809 Flurstücknummer
- 535 Höhenlinie

**REGELSCHNITT STRASSE 1:100**



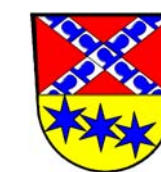
**GEWERBEGEBIET TAUERNFELD**

LAGEPLAN / PROFIL STRASSE

Datum: 25.08.2010

geändert: 03.11.2010

Bearb.: sprh



**GEMEINDE DEINING**

LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPf  
 SCHLOSSSTRASSE 6 \* 932364 DEINING  
 Tel.: 09184 8300-0 Fax: 09184 8300-99  
 Mail: sp@deining.de

Katasterstand vom 15.07.2010

