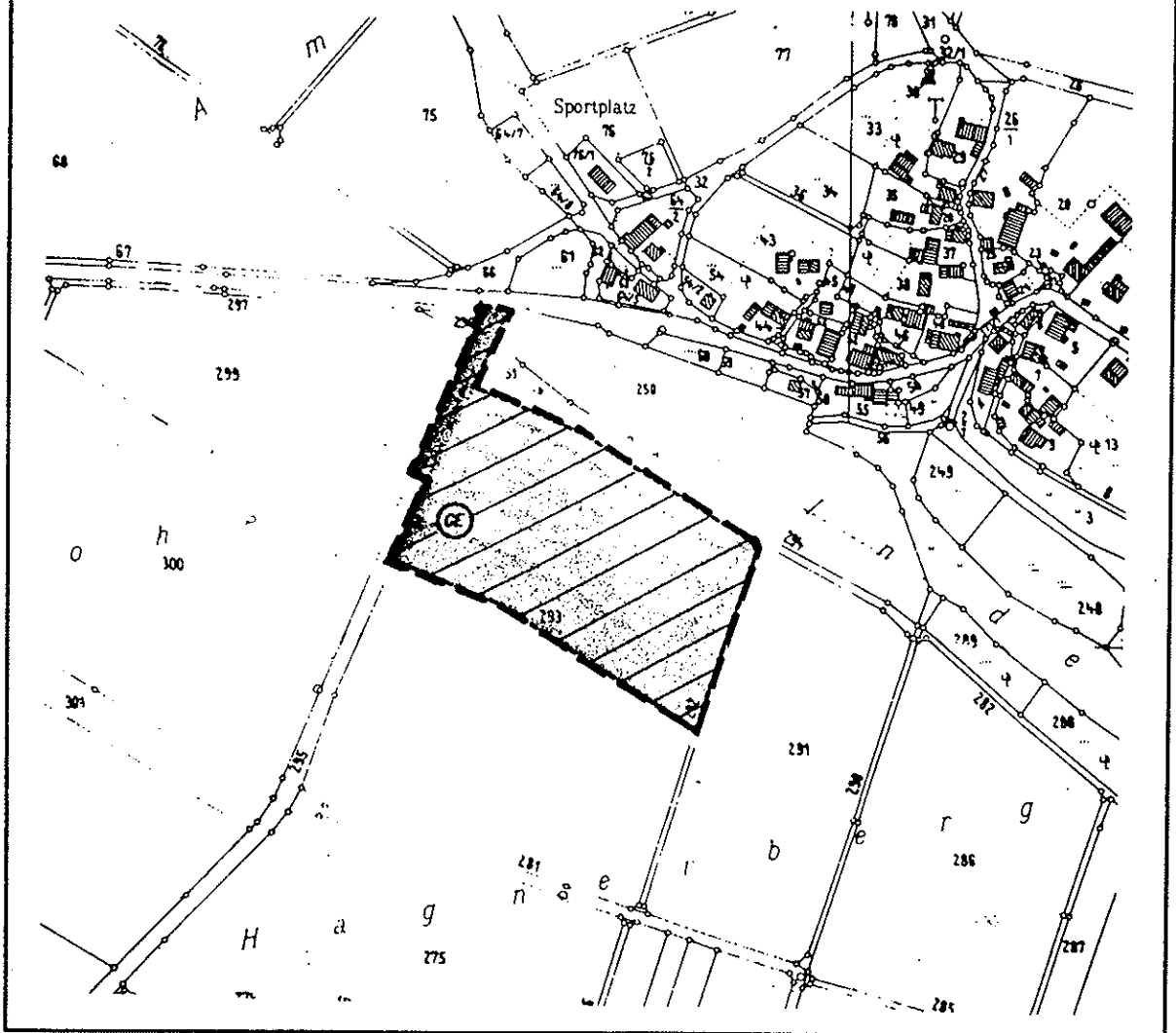


Übersichtslageplan M 1:5000



GEMEINDE DEINING
LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPf
REG. BEZIRK OBERPFALZ

BEBAUUNGSPLAN **GEWERBEGEBIET – UNTERBUCHFELD**

INHALT:

Bebauungsplan M 1:1000 und Übersichtslageplan M 1:5000
Textliche Festsetzungen für GE und GEmE
Zeichenerklärung für die planerischen Festsetzungen
Zeichenerklärung für die Hinweise
Verfahrensvermerke

PLANUNG:

Architekturbüro NUTZ & BREUER, Regensburger Str. 112, 92318 Neumarkt
Tel.: 09181 / 6940-0; Fax.: 09181 / 22 104

aufgestellt:
Neumarkt, den 19.09.1996

geändert:
Neumarkt, den 26.11.1996

vorhandene Hochstämme Winterlinden

Feldkreuz

GEmE

Feldgehölz
Baumschicht: Eschen und Eichen
12 bis 20 Meter hoch

In der Schwall

ca. 1.3212 ha

GE

ca. 0.9890 ha

Wende-
radius
r=12.00

293

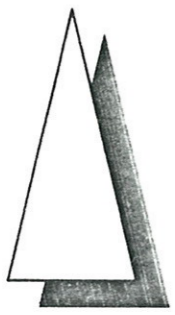
GE

ca. 0.3665 ha

Hagnerberg

GEmE	III
o	
0.8	1.8
FD SD	0-40°

GE	III
o	
0.8	1.8
FD SD	0-40°



↖ nach Deining

Landwirtschaftl. Weg - unbefestigt

Landwirtschaftlicher Weg - asphaltiert

SCHUTZSTREIFEN

20 KV OBAG

295

250

294

292

291

60

59

57

58

53

800

800

251

650

500

500

250

400

600

12.50

250



550

550



TEIL A: PLANZEICHNUNG

1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN



1.1 Geltungsbereich

- 1.1.1  Baugebiet Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des verbindlichen Bauleitplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 1.1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)


1.2 Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2.2  Gewerbegebiet mit Einschränkung

1.3 Maß der baulichen Nutzung


- 1.3.1  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO)
- 1.3.2 0.8 Grundflächenzahl GRZ (§ 17 + 19 BauNVO)
- 1.3.3  Geschoßflächenzahl GFZ (§ 17 + 20 BauNVO)


1.4 Bauweise

- 1.4.1 o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 1.4.2  Baugrenze (blau), (§ 23 (3) BauNVO)
Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.
Abstandsflächen lt. Bay. Bauordnung müssen eingehalten werden.


1.5 Verkehrsflächen

1.5.1 öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)


1.5.2  Straßenbegrenzungslinie, Gehweg
Versorgungstreifen im Gehweg


1.5.3  Straßenbegrenzungslinie

1.6 Grünflächen

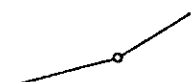
1.6.1  Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.6.2  Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.6.3  Zu erhaltender Baumbestand
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.6.4  Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
und Sträuchern

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

2.1  bestehende Grundstücksgrenzen

2.2  geplante Grundstücksgrenzen

2.3 295 Flurnummer

2.4 Nutzungsschablone


① GE	III	②
③ o		④
⑤ 0.8	1.8	⑥
⑦ FD SD	0-40°	⑧


① Baugebiet
② Zahl der Vollgeschosse

③ Bauweise
④ Haustyp

⑤ Grundflächenzahl GRZ
⑥ Geschoßflächenzahl GFZ

⑦ Dachform
⑧ zulässige Dachneigung

2.5  20 KV OBAG
Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitung
(vorhanden)

2.6  Feldkreuz (vorhanden)

TEIL B: TEXTTEIL

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FÜR DAS GEWERBEGEBIET (GE) § 8 BAUNVO

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan festgesetzt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 – 15 BauNVO)

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als
"GEWERBEGEBIET" (GE)
und als

"GEWERBEGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG" (GE_{mE})
nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet mit Einschränkung wird festgesetzt:
Zulässige Betriebszeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten zulässig.

Definition:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Tankstellen
- d) Anlagen für sportliche Zwecke
- e) Wohnungen als Betriebswohnungen
- f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

3.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 17, 19 und 20 BauNVO
in Verbindung mit Art. 2 Abs. 4 BayBO)

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 3
Vollgeschosse: III

GRZ (Grundflächenzahl) = 0.8

GFZ (Geschoßflächenzahl) = 1.8

3.4 Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig ist max. eine Wohnung für jede Bauparzelle.
Die Nutzung muß von den Eigentümern oder Angestellten des
jeweiligen Betriebes erfolgen.

Die Wohnbebauung darf max. 50 % des Gewerbebetriebes betragen.
Es muß gewährleistet sein, daß der Gewerbebetrieb vor Bezug der
Wohnung fertiggestellt ist.

3.5 Gebäude

Dach und Fassadenausbildung (für alle Gebäudearten).

Dachform: Flachdach (FD) und Satteldach (SD)

Dachdeckung: Harte, blendungsfreie Bedachung

Dachneigung: 0 - 40°

Fassaden sind in Putz, Sichtbeton, Holz oder Metallverkleidungen
in gedeckten Farben zu gestalten.

Bei der Bauplanerstellung ist darauf zu achten, daß möglichst eine
mit der allgemeinen Situation im Umkreis von Unterbuchfeld verträg-
lichen Bebauung stattfindet.

a) Büro- und Wohngebäude

Die Büro- und Wohngebäude sind rechtwinkelig oder parallel
zu den Hauptmassen (z. B. Betriebsgebäude) zu errichten.
Das Verhältnis der Länge zur Breite soll mindestens 5:4
betragen.

Anbauten sind zulässig, soweit sie der Gesamtform des
Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind.
(Höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes)

Die Putzsockelhöhe darf maximal 50 cm über der neuen
Straßenhöhe sein.

Der Kniestock darf bis zu 30 cm betragen (außen am Sparren
gemessen).

b) Betriebsgebäude

Die maximale Höhe der Gebäude vom natürlichen Gelände bis zur Traufe beträgt im

Gewerbegebiet (GE) = 8.00 m

Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEmE) = 8.00 m

c) Nebengebäude (Garagen)

Die Garagen sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Putzart und Farbe wie Hauptgebäude.

Stehen Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen beiden Gebäuden, sowie auch der Grenzabstand bei freistehenden Garagen, mindestens 3.00 m betragen.

3.6 Stellplätze

Stellplätze sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig.
(§ 12 (1) BauNVO)

Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichend KFZ-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen.

Ein Nachweis darüber ist dem Bauantrag beizufügen.

3.7 Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet wird durch die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Deining - Unterbuchfeld, Flur Nr. 295, erschlossen.

Die GVS wird zwischen den beiden Einmündungen (Staatsstraße ST 2220 und Gewerbegebiet) auf eine Breite von 6.50 Meter ausgebaut. Der Einmündungsbereich in die ST 2220 wird nach RAS-K1 gestaltet.

3.8 Grünordnung

Bestandsschutz

In den öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen (Winterlinden an der Gemeindeverbindungsstraße nach Deining) haben vorhandene Bäume Bestandsschutz.

Ausnahme: Eine Winterlinde im Einmündungsbereich GVS - Gewerbegebiet.

Öffentliche und private Grünflächen

Anpflanzen auf öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen.

Pflanzenliste

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume I. und II. Wuchsordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	–	Esche
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	–	Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde

Strauchpflanzen

(Heister und Sträucher)

Geschlossene Gehölzpflanzungen, Gruppenpflanzungen sind mit folgenden Arten vorzunehmen:

<i>Acer campestre</i>	–	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	–	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	–	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	–	Schlehe
<i>Rosa rugosa</i>	–	Wildrose
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	–	Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	–	Wasserschneeball

Anpflanzen innerhalb privater Grünflächen

Im Pflanzgebot befindliche Flächen (Gehölzstreifen, Breite 2.50m) sind mind. alle 10 Meter Großbäume gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

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

Der Gehölzstreifen darf im Bereich der Grundstückseinfahrten maxima auf einer Breite von 7.00 Meter unterbrochen werden.

Für die außerhalb der mit Pflanzgebot befindlichen Grundstücksflächen wird festgesetzt:

Ein großkroniger Laubbaum bzw. Obstbaum pro 200 qm Grünfläche (Artenwahl siehe Pflanzenliste)

Die Grünflächen sind spätestens 1/2 Jahr nach Fertigstellung des Bauwerks auszuführen.

Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.

3.9 Einfriedung

Die Einfriedung des Gewerbegebietes erfolgt durch einen max. 1.50m hohen Maschendrahtzaun auf der Grundstücksgrenze. Grünstreifen oder Bepflanzung hinter dem Zaun.

Die Einfriedung zwischen den Grundstücken sind aus verzinkten oder kunststoffbeschichteten Maschendrahtzäunen in grauer oder grüner Farbe mit einer max. Höhe von 1.30 m zulässig.

3.10 Außenwerbung

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

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht nicht zulässig.

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

4. WEITERE TEXTL. FESTSETZUNGEN – HINWEISE

4.1 Wasserwirtschaft

Die Flächenversiegelung z.B. im Bereich der Zufahrten und Stellplätze, ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die Befestigungen sind mit Rasengittersteinen oder mit Pflaster mit Rasenfugen vorzunehmen.

Verpflichtung, Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach Par. 19g Wasserhaushaltsgesetz z.B. bei Heizöllagerung, ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren, z.B. Anzeigepflicht, wird hingewiesen.

4.2 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.

Hierzu ist eine Nachrechnung erforderlich.

4.3 Brandschutz

Der Feuerschutz (Art. 1 BayFWG) ist 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)

FLÄCHEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES (ca.-Angaben)

Geltungsbereich	3.1190 ha / 100%
Verkehrsflächen	0.3448 ha / 11.05%
Öffentliche Grünfläche	0.0975 ha / 3.13%
Baugrundstücke	2.6767 ha / 85.82%

Die Baugrundstücksfläche teilt sich auf in:

Flächen im "Gewerbegebiet" 1.3555 ha

Fläche im "Gewerbegebiet mit Einschränkung" 1.3212 ha