



FESTSETZUNGEN

aufgrund der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen wie Baugesetzbuch (BauGB), Bayerische Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO). Weiterhin werden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan zugrunde gelegt.

A. Festsetzungen durch Zeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GEe 1c Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 1 und § 8 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	max. Traufhöhe in m
Grundflächenzahl	Gesamtschichtenanzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Nutzungsschablone

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

3. Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrund

Mindestpflanzgrößen:
 Bäume:
 Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm
 Heister:
 2x verpflanzt, ohne Ballen, mind. 200-250 cm
 Sträucher:
 2x verpflanzt, ohne Ballen, mind. 60-100 cm
 Solitärsträucher 3x verpflanzt, mind. 150-200 cm
 Gehölzarten gemäß Pflanzliste

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Hinweise

Sichtdreieck

Böschung

Flurstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen

bestehende Gebäude

geplante Gebäude

nachrichtliche Übernahme der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtsplan)

nachrichtliche Übernahme der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtsplan)

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Entsprechend der Abgrenzung der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gilt:

GEe 1c Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 Die Einschränkung bezieht sich auf die Einhaltung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels gemäß DIN 18005 von tags 60 db(A) und nachts 46 db(A).

1.2 Ausschließlich als Lagerplätze genutzte Gewerbegrundstücke sind unzulässig. Es müssen mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksflächen mit Hochbauten bebaut werden. Außerdem sind Gebäude so anzuordnen, dass durch die Eigenabschirmung der Gebäude eine größtmögliche schallabschirmende Wirkung zu Wohngebäuden erreicht wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse
 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Ⓜ maximale Geschosflächenzahl (GRZ)

TH max.10.0 maximale Traufhöhe (TH) in m
 Es ist eine maximale Traufhöhe von 10,0 m ab OK FFB EG der geplanten Gebäude zulässig.

TH max.30.0 maximale Traufhöhe (TH) in m
 Es ist eine maximale Traufhöhe von 30,0 m ab OK FFB EG der bestehenden angrenzenden Halle zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO
 Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge zulässig, soweit sie die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Im Bereich der Festsetzung TH max. 10.0 m darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens die OK Straße am Kreuzungspunkt Fichtegebirgsstraße/Sichstraße nicht überschreiten. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Höhenlage des Entwässerungskanal dies erfordert. Die festgesetzten Traufhöhen dürfen hierbei nicht überschritten werden. Rückstauabene ist immer die Oberkante der Straße. Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländelängsschnitt beizufügen.

4.2 Vor Zufahrtstoren und allen Garagen ist zur Straßenverkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5 m für PKW und 25 m für LKW auszubilden.

4.3 Flächen von Stellplätzen und Lagerplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig sind beispielsweise Schotterterrassen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen. Ausnahmen gelten für Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese Bereiche sind entsprechend zu befestigen und das anfallende Wasser und eventuell andere Flüssigkeiten einer betriebsseitigen, den spezifischen Flüssigkeiten und Stoffen angepassten Kläranlage zuzuführen. Eine ungeklärte Einleitung in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

4.4 Auf allen Grundstücken sind entsprechend der Grundstücksgröße Anlagen für die Regenwasserspeicherung vorzusehen, die entsprechend dem Bemessungsregen zu dimensionieren sind.

4.5 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

5. Einfriedungen

5.1 Zulässig sind Drahtzäune, Metallzäune und Holzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m. Sockel sind bis 0,20 m zulässig.

5.2 Die Zäune sollen straßenseitig hin eingegründet werden. Deshalb sind die Zäune straßenseitig mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

6. Grünordnung

6.1 Die nachfolgend beschriebenen Grünflächen sind auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation zu behandeln. Die Artenauswahl erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlliste für standortgerechte Laubgehölze.

6.1.1 Anpflanzbereich
 Entlang der Erschließungsstraße ist ein drei Meter breiter Grünstreifen entsprechend der Pflanzart anzulegen, mit Baumhecken (15 % Baumanteil) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

6.2 Zwischen den Grundstücksgrenzen benachbarter Flächen sind gemeinsame Pflanzriegel in einer Mindestbreite von insgesamt 5 m anzulegen und durch Hecken mit mind. 15 % Baumanteil zu bepflanzen. Der Zaun ist in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.

6.3 Ungegliederte Wandflächen über 100 m² sind mit Kletterpflanzen und Kletternetzen zu begrünen.

6.4 Bei Stellplätzen für mehr als 5 PKW oder 3 LKW sind die Stellflächen mit Grünstreifen so zu gliedern, dass je 5 PKW-Stellplätze und je 2 LKW-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten ist.

6.5 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem sämtliche geforderten Gestaltungs- und Begrünnungsmaßnahmen nachzuweisen sind.

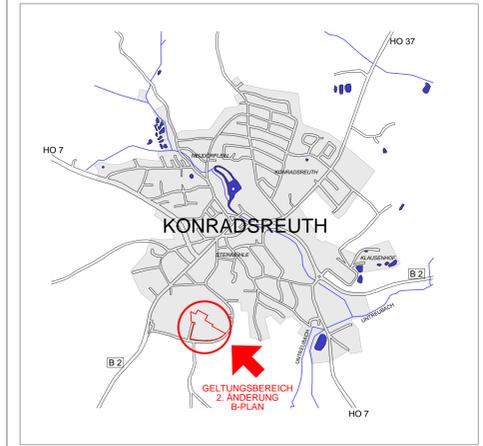
Auswahlliste für standortgerechte Laubgehölze (Pflanzliste)

Laubgehölze großkronig:
 Bergahorn, Spitzahorn, Bergulme, Weißbirke, Steleiche, Zitruspappel, Winterlinde, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Ulmus glabra, Betula verrucosa, Quercus robur, Populus tremula, Tilia Cordata, auf nährstoffreichen, frischen Böden auf nährstoffreichen, frischen Böden kalkmierend

Laubbäume lockerkronig:
 Aschweide, Vogelbeere, Salix cinerea, Sorbus aucuparia

Sträucher:
 Ohrweide, Feldahorn, Haselnuß, Traubenholunder, Kreuzdorn, Weißdorn, Heckenkirsche, Hundrose, Liguster, Schlehe, Schneebeil, Salix aurita, Acer campestre, Corylus avellana, Sambucus racemosa, Rhamnus frangula, Crataegus monogyna, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Viburnum opulus, etwas feuchtigkeitsliebend

ÜBERSICHTSPLAN M 1:15.000



BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEWERBEGEBIET "KONRADSREUTH-SÜD" 2. ÄNDERUNG GEMEINDE KONRADSREUTH

ENTWURF M 1:1000
 NAILA, 14.01.2015

	DATUMNAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT	GEÄNDERT	GEÄNDERT
VORENTWURF	18.11.2014	--			
ENTWURF	--	14.01.2015			
GEZEICHNET	ARA	ARA			
GEPRÜFT	GSA	GSA			
PLAN-NR.	3498AC01	3498AC01a			

PLANUNG:
UNGLAUB-SACHS-SEUSS
 GESELLSCHAFT BERATENDER INGENIEURE FÜR BAUWESEN mbH
 ZUM KUGELFANG 17 - 21
 95119 NAILA
 Dipl.-Ing. (FH) GÜNTHER SACHS
 IK-Bayern: 12085
 Tel.: 09282 / 939-0; Fax: 09282 / 939-21