

Bebauungsplan "Industriegebiet Döllnitz - BA I"

Stadt Pressath / NEW

Planzeichenerklärung

Planverfahren

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GI Industriegebiet (§ 9 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - W Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 BauGB)
 - 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauGB) GRZ
 - 2,4 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß (§ 20 BauGB) GFZ
 - Geschosflächenzahl, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauGB)
 - Baumasse, als Höchstmaß in cbm (§ 21 BauGB) BMZ
 - Höhe baulicher Anlagen in m über der Oberkante des gewachsenen Geländes, als Höchstmaß (§ 18 BauGB)

Die Stadt Pressath hat mit Stadtratsbeschluss Nr. 205 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen.	14.07.1993
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich an den gemeindlichen Amtsstellen gemäß § 2 (1) BauGB bekannt gemacht.	30.07.1993
Die Anhörung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am	20.10.1993
Bekanntmachung hierzu ortsüblich an den gemeindlichen Amtsstellen.	08.10. - 21.10.1993
Der Entwurf des Bebauungsplans lag mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Rathaus öffentlich aus.	08.11. - 07.12.1995
Bekanntmachung hierzu ortsüblich an den gemeindlichen Amtsstellen.	31.10.1995
Eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB	19.02. - 13.03.1996
Die Stadt Pressath hat mit Stadtratsbeschluss Nr. 804 c nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB dem Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	21.03.1996

- Bauweise, Baugrenze, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise (§ 22 BauGB)
 - o max 50m abweichende Bauweise, die mit Begrenzung der Gebäudehöhe in m (§ 22 BauGB)
 - ← Firstsicherung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Richtung der Gebäudehöhenachse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - - - Baugrenze (§ 23 BauGB)

Stadt Pressath		1. Bürgermeister Anton Gareis
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Neustadt/WN mit Schreiben vom 28.03.1996 gemäß § 11 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Neustadt/WN erteilte die Genehmigung mit Schreiben vom 04.04.1996		
Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung sowie über die Beibehaltung des Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht gemäß § 12 BauGB ortsüblich an den gemeindlichen Amtsstellen vom 18.04.1996 bis 03.05.1996		
Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 12 BauGB am 18.04.1996 in Kraft getreten.		
Stadt Pressath		1. Bürgermeister Anton Gareis

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche, bestehend aus Fahrbahn, Verkehrsgrün, Steplätzen und Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich nach Zeichen 325 StVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Stadt Pressath		1. Bürgermeister Anton Gareis
Verfahrensgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) vom 04.12.1986 (BGBl. S. 2253) Bauzonenverordnung (BauZVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 25) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.01.1992 (GVBl. S. 18) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)		

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - Fläche für Trastestation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Fläche anderer Zweckbestimmung, wie für Wasser, Abwasser (Schutz- und Regenwasser), Gas oder Abfall sind in der Erschließungsplanung zu lokieren.

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan für das Baugebiet "Industriegebiet Döllnitz - BA I" vom 18.04.1996	
Pressath, den 18.04.1996	
Stadt Pressath	
1. Bürgermeister Anton Gareis	

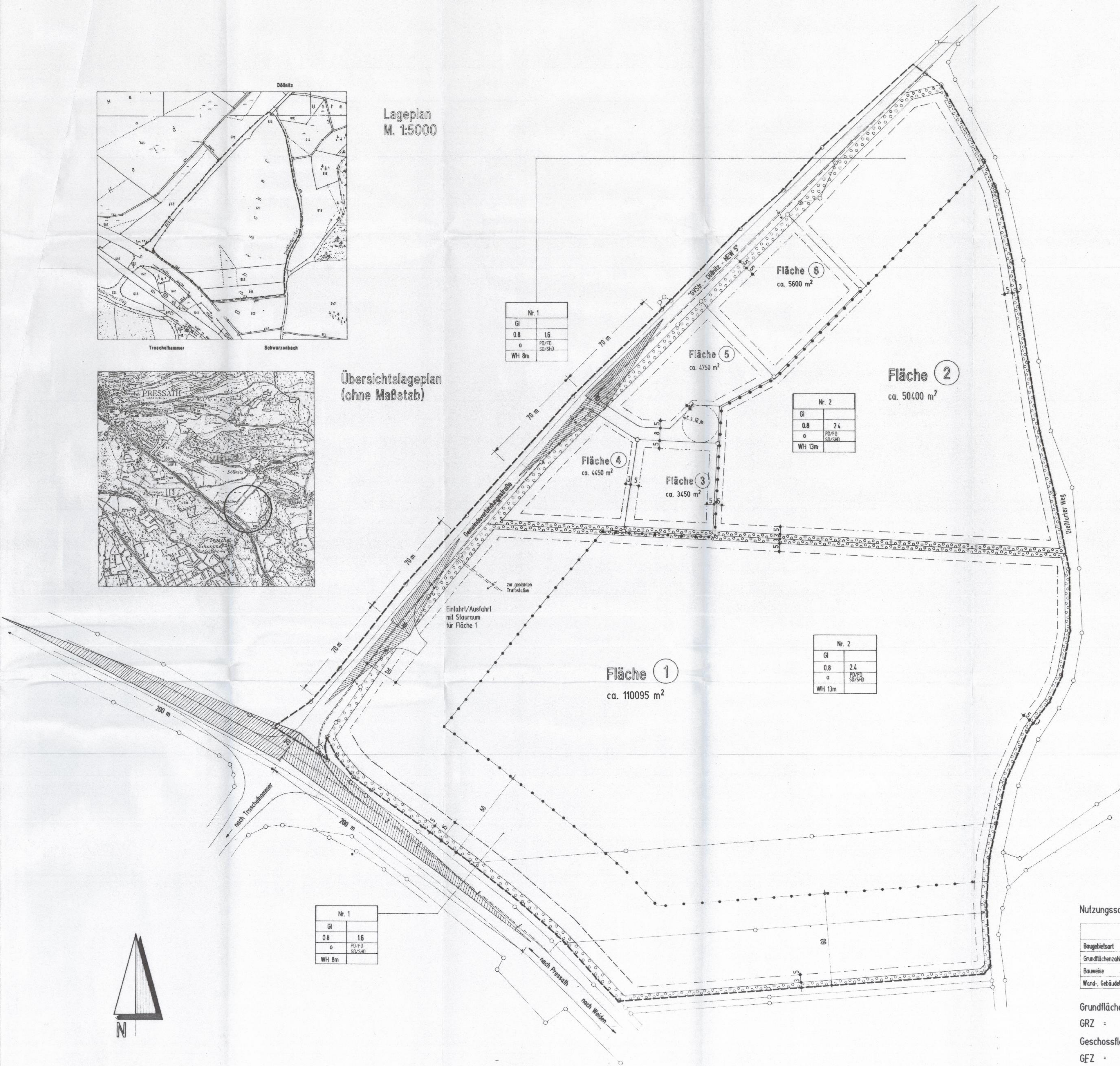
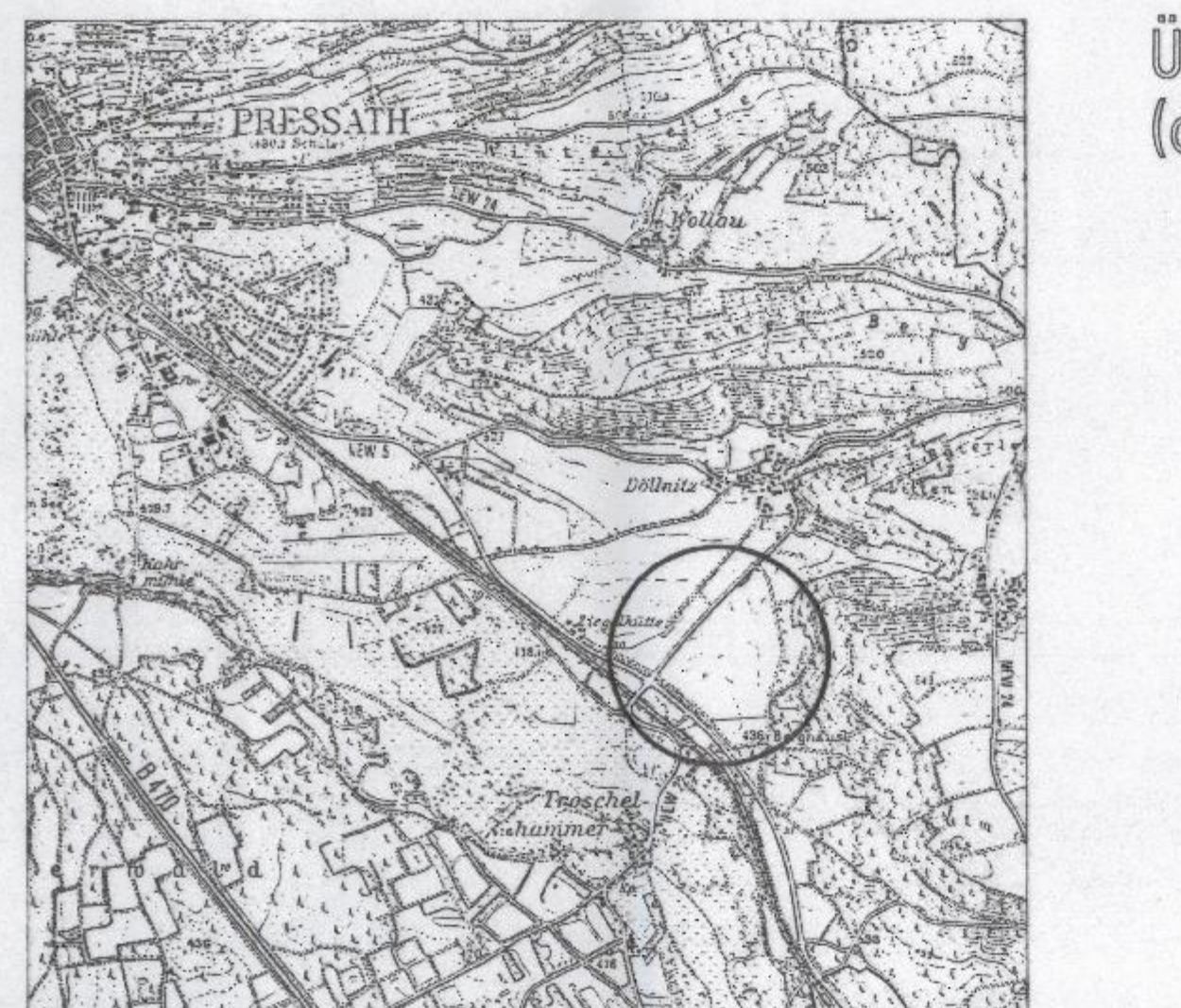
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung
 - AP Anbindungsstelle an vorhandenes Netz
 - Trinkwasserleitung
 - Schmutzwasserkanal
 - Regenwasserkanal
 - Elektroleitung
 - Gasleitung

Architekten Rembeck & Partner vormals Pleier 92690 Pressath, Wollauer Str. 8	
Erörterung	20.10.1993
öffentliche Auslegung	08.11. - 07.12.1995
Satzungsbeschluss	21.03.1996
in Kraft seit dem	18.04.1996

- Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Einpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungszugunsten von Erschließungsträgern sowie Anlagen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - d.h., bei schmalen Flächen
 - Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Freizuhaltendes Sichtfeld für Anfahrtsichtweite
 - Höhenlage Oberkante Fahrbahn in m über NN (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Geplante Grundstücksgrenze

- Nutzungsschablone**
- | Nummer des Baufeldes | |
|----------------------|------------------------|
| Baugebietsart | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |
| Wind-, Gebäudehöhe | Firsthöhe, Baumasse |
- Grundflächenzahl
 GRZ = Grundfläche Grundstücksfläche
 Geschosflächenzahl
 GFZ = Geschosfläche Grundstücksfläche
- PD Pultdach
 - FD Flachgeneigtes Dach
 - SD Sheddach
 - SD Satteldach



STADT PRESSATH

BEBAUUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET DÖLLNITZ - BA I

M 1 : 1 0 0 0

DATUM: 22.02.1996
ERGÄNZT: 15.03.96

ARCHITEKTEN REMBECK & PARTNER
WOLLAUER STR. 8, 92690 PRESSATH, TEL.: 09644/8536, FAX: 8270
PLAN NR. 373/01

Industriegebiet Döllnitz BA I

Bebauungsplan für das Baugebiet
"Industriegebiet Döllnitz BA I" der Stadt Pressath
Landkreis Neustadt a.d.WN

Begründung und Bebauungsvorschriften

Stadt Pressath
Landkreis Neustadt a.d.WN

1. Bürgermeister
Herr Anton Gareis
Rathaus
Hauptstraße 14
92690 Pressath

Tel.: (0 96 44) 85 14-6
Fax: (0 96 44) 82 21

Fassung vom 29.07.1993
geändert: 10.01.1994
geändert: 29.05.1995
geändert: 17.07.1995
geändert: 22.02.1996
geändert: 15.03.1996

Teil A) Plan Nr. 373/01 - Bebauungsplan
Teil B) Textlicher Teil DIN A 4-Gebinde
Seite 1 - 20

Diese Begründung und Bebauungsvorschriften sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan für das Baugebiet „Industriegebiet Döllnitz BA I“

vom **18. April 1996**

Pressath, den **18. April 1996**

Stadt Pressath, Anton Gareis
Bürgermeister



Begründung des Bebauungsplanes

1.0 Begründung

Der vorgesehene Bebauungsplan entwickelt sich aus dem derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, der im Parallelverfahren zur Genehmigung läuft.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung dieser Industrieaufläcche bereits berücksichtigt. Die Ausarbeitung erfolgt durch die Ortsplanungsstelle der Regierung der Oberpfalz in Regensburg.

Durch die Bereitstellung des Baugrundes durch Eigentümer und die Stadt Pressath ergibt sich die Möglichkeit der kurzfristigen Realisierung, diese Flächen als Industriegebiet auszuweisen.

Um den bereits vorhandenen bauwilligen Bewerbern, unter Sicherung der Schaffung von Arbeitsplätzen, schnell verfügbares Bauland anbieten zu können, beschloß der Stadtrat von Pressath diesen Bebauungsplan

"Industriegebiet Döllnitz BA I"

aufzustellen.

Vorliegender Bebauungsplan umfaßt den 1. Bauabschnitt eines Industriegebietes zwischen Pressath und Döllnitz im Anschlußbereich der "NEW 5 und GVStr Döllnitz- NEW 5". Das vorgesehene Baugebiet wird durch die NEW 5, GVSt und Dießfurter Weg begrenzt. Eine spätere Erweiterung (BA II und weitere) wird es im Bereich westlich dieses Gebietes geben.

Bei dem Gebiet handelt es sich um natürliches Gelände mit geringen Neigungen. Das Baugebiet umfaßt ca. 15 ha Bebauungsfläche.

Die vorliegende Planung soll sowohl eine wirtschaftliche als auch eine ortsplanerische Ordnung gewährleisten.

Zur Vermittlung des Bebauungsplanes wird die Stadt Pressath, soweit erforderlich, die geltenden Regeln des Baugesetzbuches anwenden.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Kreisstraße NEW 5, Kreuzungsbereich Troschelhammer/Döllnitz aus. Änderungen zur NEW 5 sind nicht vorgesehen. Sämtliche Zufahrten zu den Bauflächen erfolgen im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße nach Döllnitz.

Rechtsgrundlagen

(§ 9 BauGB, Bauordnung)

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bayerische Bauordnung BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.01.1952 (GVBl. S. 19)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)

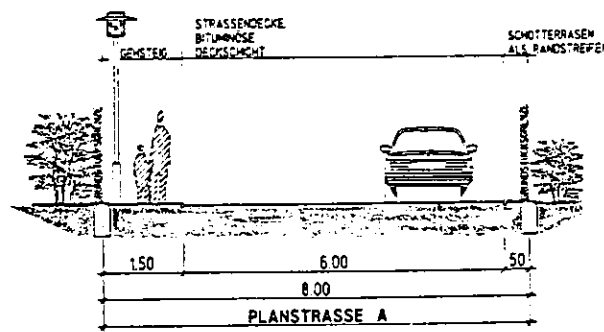
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch G vom 23.11.1994, BGBl. I S. 3486).

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (VO über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586) in der zuletzt geänderten Fassung.

1.1 Erschließung

1.1.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Pressath/Döllnitz. Die Grundstücksteilung hat so zu erfolgen, daß alle Grundstücke über eine Anbindung an die GVSt verfügen. Erfolgen Grundstücksteilungen, die eine Erschließungsstraße für eventuelle dahinter oder seitlich liegende Grundstücke erfordert, so ist diese Erschließungsstraße entsprechend herzustellen. Diese ist gem. Regelbeispiel auszuführen.



1.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die städtische Wasserleitung (DN 200) gesichert.

1.1.3 Abwasser

ist durch die städtische Kanalisation und Kläranlage gesichert. Die Leitungen liegen auf den öffentlichen Grundstücksflächen der GV-Straße. Wasserrückhaltung und Regenrückhaltebecken sind im weiteren Textteil festgelegt.

2.0 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

für das Baugebiet "Industriegebiet Döllnitz I" der Stadt Pressath im Landkreis Neustadt/WN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das mit "GI" gekennzeichnete Industriegebiet ist Industriegebiet i.S. der Baunutzungsverordnung, (BauNVO BGBl. I S 1763 vom 15.09.1977) in offener Bauweise.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Wand- bzw. Gesamthöhe bestimmt.

Die Eintragungen im Plan gelten für oberhalb der Geländeoberfläche befindliche Teile baulicher Anlagen.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden, in den Baufeldern differenziert, Höchstmaße festgesetzt (Wandhöhen).

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

Im Industriegebiet wird die allgemein zulässige Nutzung für folgende Zwecke ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke ,
- für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Zugelassen sind:

Industriebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Ausnahmen können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind. Allerdings nur als integrierte Gebäudeein- und -anbauten.

Freistehende Wohngebäude in Form von Hausmeisterwohnungen, Eigentümerwohnungen oder dgl. sind nicht zugelassen.

- **Zahl der Vollgeschosse** = keine Vorgabe im Bebauungsplan
- **Grundflächenzahl** = GRZ **sagt aus: nach § 19 BauNVO:**
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- **Geschoßflächenzahl** = GFZ **sagt aus: nach § 20 BauNVO:**
Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

2.2 Baugrenze (blau)

Innerhalb dieser Baugrenze besteht freie Wahl des Standortes.

2.3 Baulinie (rot)

Auf dieser Grenze muß gebaut werden: In diesem Bebauungsplan wurde bewußt auf eine Festlegung mit Baulinien verzichtet. Die Bebauung muß sich innerhalb der großzügig bemessenen Baugrenzen bewegen.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen werden Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Garagen sowie Stellplätze für Fahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 2,8 t ausgeschlossen. Verkehrswege sind zugelassen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Energie sowie zur Ableitung von Abwassern dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen.

2.5 Verkehrsflächen, Zufahrten, Zugänge, Stellplätze

Fußwege, ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig, wie z.B. mit Schotterrasen, Klein- oder Rasenpflaster auszuführen.

Grundsätzlich darf die Oberflächenversiegelung 75 % des Grundstücks nicht überschreiten. Eine Überschreitung ist ausschließlich in Form von wassergebundenen Decken, Schotterrasenflächen, Rasenpflastern oder dgl. möglich.

Im Zusammenhang mit der Oberflächenversiegelung sind notwendige, geeignete Wasser-rückhalteanlagen auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in einem Abstand von wenigstens 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen o. privaten Innenerschließungsstraßen mit einer Tragfähigkeit von mindestens 16 t (Achslast 10 t) erreichbar sein.

Die Wendepfad Durchmesser müssen mindestens 20 m betragen.

2.6 Stauraum

Zur Vermeidung von verkehrsrechtlichen Problemen auf der "GVStr Döllnitz - NEW 5" ist bei den anzulegenden Grundstückszufahrten auf dem Baugrundstück ein ausreichender Stauraum in Länge von mind. 20 m einzuhalten.

Straßenquerungen, Zufahrten und Zugänge zu den Betrieben und Einrichtungen sowie mind. 5 % dazugehöriger Stellplätze sind behindertengerecht auszubilden.

2.7 Lager- und Arbeitsflächen

Lager- und Arbeitsflächen sind innerhalb der bebaubaren Grenzen möglich.

2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem Plan gemäß zulässig und auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe abzustimmen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Sie sind einzugrünen.

2.9. Einfriedungen der Baugrundstücke nach Art. 9 der BayBO

Einfriedungen der Baugrundstücke sind in Form von Hecken, Sträuchern und bepflanzten Drahtzäunen an Stahlrohrpfosten zulässig. Die max. Zaunhöhe beträgt 2,00 m.

Ausnahmen sind bei nachgewiesenem Sicherheitsbedürfnis zulässig.

Zäune an Straßen sind mit einem Abstand von mind. 1,5 m sowie Strauchvorpflanzungen zulässig.

Sockel sind nicht zulässig.

2.10 Freileitungen - Elektrische Leitungen

Bei Bauarbeiten an spannungsführenden Anlagen sind Abstände nach DIN 57105, Teil 1, einzuhalten. Die vorhandene Freileitung wird durch das Energieversorgungsunternehmen (OBAG) verkabelt und in öffentliche Grundstücksflächen eingelegt. Die Versorgung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt mittels Übergabestation (Trafo), wobei für diese Übergabe- oder Trafostationen vom Eigentümer der Baugrundstücke Flächen zur Verfügung zu stellen sind. Die ungehinderte Zufahrt zu den Stationen ist zu gewähren. Sie ist im Umkreis von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Veränderung der Bodenprofile ist mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

2.11 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke der Anfahrtssicht sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen über 0,6 m Höhe freizuhalten.

2.12 Immissionsschutz

Zulässig sind gem. § 30, Abs. 1, BauGB Betriebe und Anlagen, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes, z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen soweit begrenzt werden, daß sie die von den jeweils allgemein zulässigen Anlagenarten üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten und der Emmissionsschutz nachweislich gesichert ist.

Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm, Ziffer 2.321:

GI-Gebiet 70 dB (A)

2.13 Baukörper

2.13.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Baukörper sollen möglichst in filigraner, leichter Bauweise erstellt werden.

2.13.2 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind Pult-, Sattel- und flachgeneigte Dächer sowie Sheddächer zulässig.

Bei allen Dachformen sind die Dachneigungen 3 - 12 Grad festgesetzt, Ausnahme Sheddächer.

Zusammengesetzte Dachformen sind zulässig. Walm- oder Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich helle bis rote Farbtöne zulässig, schwarze Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Bei den Dacheindeckungen dürfen reflektierende Materialien nicht verwendet werden.

Dacheinschnitte und Verglasungen sind in ihren Ausmaßen dem Hauptgebäude untergeordnet zulässig.

2.13.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz-, Klinker-, oder Blechverkleidungen auszuarbeiten. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz zulässig. Fassaden in grellen Farben sind unzulässig. Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder glänzenden oder glasierten Metallpaneelen.

2.13.4 Gebäudelängen

Die Gebäudelänge ist durch offene Bauweise auf max. 50 m festgesetzt. Gebäudelängen darüber hinaus können bei Betriebserfordernis zugelassen werden. Die Gebäude sind dann alle 15 - 20 m durch Öffnungen, Vorbauten, Vorsprünge, Material- oder Farbwechsel zu gliedern.

2.13.5 Gebäudehöhen, Wandhöhen

Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Dabei stellt die Wandhöhe den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachfläche dar.

Notwendige betriebliche Gebäudekonstruktionen, die sich den Hauptgebäuden unterordnen, sind in einer, dem Betriebsbedürfnis entsprechenden Höhe - zulässig. Dies sind z.B. Siloanlagen, Abgasreduzierungsanlagen, Schornsteine oder dgl.

Wandhöhen sind im Bebauungsplan eingetragen. Sie liegen im Bereich zwischen 8 u. 13 m.

2.13.6 Traglufthallen und bauliche Anlagen

die zum wiederholten Ab- und Aufbau geeignet und bestimmt sind, sind untersagt. Zeitlich begrenzte Ausnahmen sind möglich.

2.13.7 Außenwerbung

Mit Gebäude festverbundene Werbeeinrichtungen oder auch freistehende Einrichtungen sind zulässig, wenn diese nicht verunstalten. Bei Werbeanlagen oder Lichtreklamen sind grelle Farbe, Farbmischungen und Wechsellichter unzulässig. Außerdem müssen sie so gestellt werden, daß die Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße nicht geblendet werden. Werbeeinrichtungen dürfen die vorgesehene Baugrenzen nicht überschreiten. Sie können nur ausnahmsweise in diesen Bereichen zugelassen werden.

2.13.8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251).

Für den Geltungsbereich der an den Wald unmittelbar angrenzt, ist auf die Einhaltung eines Gebäudeabstandes von ca. 25 m (erreichbare Baumhöhe) zum Schutz vor Schäden durch Sturmwürfe oder -bruch zu achten.

Sonstige bauliche Anlagen müssen mindestens die 15 m Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStr.WG einzuhalten.

2.13.9 Funkenflug

Im Anbetracht der im Osten (in Hauptsturmrichtung) hinterliegenden brandgefährdeten Kiefern-Bestockung ist besonderes Augenmerk darauf zu richten, daß bei funkenflugrelevanten Anlagen oder Objekten bzw. Materiallagerungen mit besonderer oder erhöhter Brandgeneigtheit, entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen werden.

In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen.

2.13.10 Löschwasserversorgung

Der Grundfeuerschutz, d. h. der Löschwasserbedarf (16,7 Liter pro Sekunde) ist von der Stadt Pressath gewährleistet.

Darüberhinausgehender Löschwasserbedarf ist durch betriebsinterne Maßnahmen zu sichern (Löschwasserteich in Verbindung mit Regenrückhaltebecken).

3.0 Bebauungsvorschriften hinsichtlich Bepflanzung und Grünordnung

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gem. Art. 5 BayBO.

3.1 Allgemeine Festsetzungen

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan (Begrünungs-, Pflanz- und Pflegeplan) einzureichen. Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nach Änderung des Bayerischen Naturschutzgesetzes vom 28. April 1994 bleibt das Recht der Gemeinde, Entscheidungen im Sinne von § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu treffen, unberührt.

Somit wird nach Festlegung mit der Unteren Naturschutzbehörde das Grundstück Flur-Nr. 456 der Gemarkung Dießfurt von der Stadt Pressath für Kompensationsmaßnahmen herangezogen und gilt als Ausgleichsfläche sowohl für den 1. BA als auch für den späteren 2. BA (siehe Seite 19).

3.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

3.4 Wasserrückhaltung

Zur Wasserrückhaltung sind auf öffentlichen wie auch privaten Flächen entsprechend geeignete Maßnahmen vorzusehen wie:

- Regenrückhaltebecken und Gräben (flächig oder linear)
- Versickerungen
- wasserdurchlässige Beläge

Die Weiterleitung von unbelasteten Oberflächenwässern hat möglichst über offene Gräben zu erfolgen; Verrohrungen sind weitgehendst zu vermeiden.

3.5 Anlegen eines Regenrückhaltebeckens

Unverschmutztes Niederschlagswasser, vor allem von Dachflächen ist an Ort und Stelle zu versickern. Niederschläge, deren Versickerung nicht möglich ist bzw. durch die Aufsichtsbehörde nicht genehmigt wird, sind in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten.

Bei einem Anteil der befestigten Fläche an der Gesamtgrundstücksfläche von weniger als 60 v.H. kann die Grundstücksentwässerung direkt an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden,.

Übersteigt der Befestigungsanteil diesen Grenzwert, so ist die Einleitungsmenge durch ein Regenrückhaltebecken auf dem Baugrundstück auf eine max. Wassermenge entsprechend einem Befestigungsanteil von 60 v.H. bei einem einjährigen 15 Minuten Regen zu begrenzen. Der Notüberlauf des Bauwerkes muß in den öffentlichen Kanal münden.

Größe und Ausbildung des Regenrückhaltebeckens sind entsprechend einer hydrotechnischen Berechnung festzulegen. Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten.

Auf die notwendige Löschwasserversorgung wird in Ergänzung zu Punkt 2.13.10 hingewiesen.

3.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme der Haupteerschließungsstraßen nach Möglichkeit in offener Bauweise zu erstellen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder wassergebunde Bauweise.

Nicht überbaute und als Zuwegung notwendige Flächen im öffentlichen Straßenraum sind unter Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen.

3.7 Ansaaten in den Randbereichen

Für Randbereiche, insbesondere bei Übergangszonen zu den Grüngürteln, sollen standortbezogene Saatgutmischungen Verwendungen finden, geeignet sind Extensivrasenmischungen.

3.8 Pflanzgebot zur Grundstücksgrenze

Gemäß Eintragung in dem Bebauungsplan sind auf dem eigenen Baugrundstück gekennzeichnete Pflanzzonen mit Bäumen und Sträuchern der heimischen Vegetation zu pflanzen.

Pro 250 m² Freifläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

3.9 Begrünung privater Parkplätze

Parkplätze sind in Gruppen von max. 10 Plätzen anzulegen und mit einem mindestens 2,0 m breiten Grünstreifen voneinander zu trennen. Je 5 PKW-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

3.10 Grüngürtel innerhalb des Industriegebietes

Zwischen den Parzellen sind Anpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Gesamtbreite des Grüngürtels wird auf 6,0 m festgelegt; (Pflanzstreifenbreite je Grundstück = 3,0 m).

3.11 Begrünung von Wandflächen

Fassaden ohne Öffnungen sowie großflächige, ungliederte Wandflächen über 150 m² Fläche sind mit Kletter- bzw. Schlingpflanzen zu begrünen.

Geeignete Arten sind:

Parthenocissus quinquefolia	- wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	
"Engelmannii"	- wilder Wein
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Polygonum aubertii	- Schling.Knöterich
Ausnahmen bilden holzverkleidete Hallen.	

3.12 Bepflanzung

Für die neu zu pflanzenden Gehölzstreifen sollten folgende Gehölze verwendet werden:

Botanischer Name	übliche Bezeichnung:
Acer plantanoides	Spitzahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Acer pseudoplatanus	Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

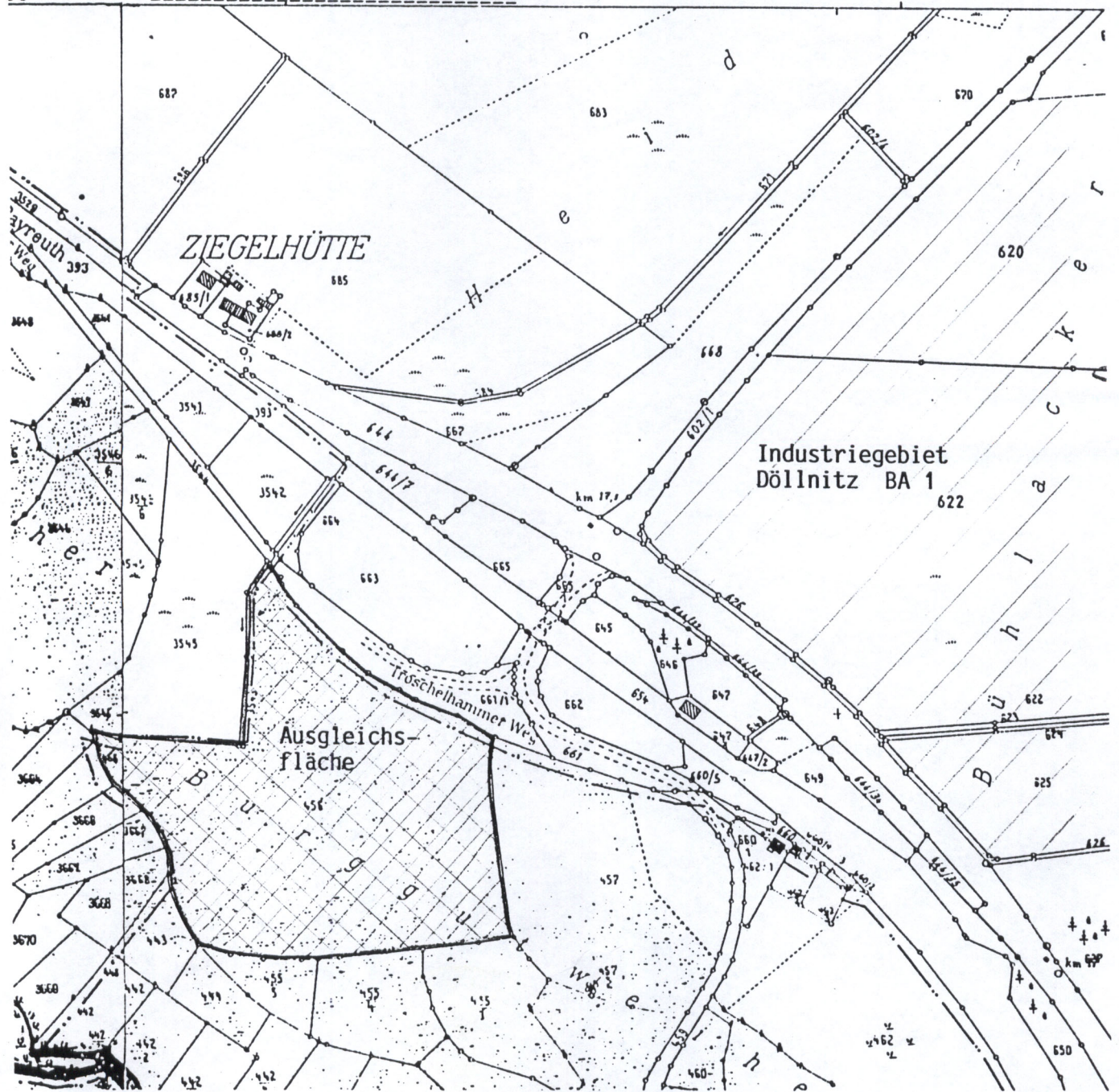
Malus in Sorten	Blütenapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Hochstamm Obstbäume:	Klarapfel
	Hausbirne
	Knorpelkirsche
	Hauszwetschge

4.0 Ausnahmen und Befreiung

von den Bestimmungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes können nur bei Vorliegen besonderer Verhältnisse von der Genehmigungsbehörde, im Einvernehmen mit der Stadt erteilt werden. Es dürfen dem weder öffentliche Interessen, noch Rechte und Interessen Dritter entgegenstehen.

sath,
ggaü

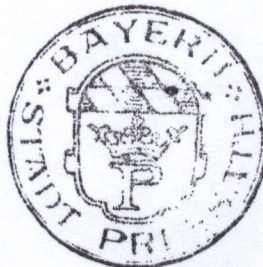
Zu 3.2. Ausgleichsmaßnahmen:



5.0 PLANVERFAHREN

Verfahrensart	Datum
a) Die Stadt Pressath hat mit Stadtratsbeschluß Nr. 305 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen.	14.07.1993
b) Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich an den gemeindlichen Amtstafeln gemäß § 2 (1) BauGB bekannt gemacht.	30.07.1993
c) Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom	03.08. - 05.10.1993
d) Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung gemäß §3 (2) BauGB im Rathaus öffentlich aus. Bekanntmachung hierzu ortsüblich an den gemeindlichen Amtstafeln. Eingeschränkte Beteiligung	08.11. - 07.12.1995 19.02. - 13.03.1996
e) Die Stadt Pressath hat mit Stadtratsbeschluß Nr. 804 c) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB dem Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	21.03.1996
f) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Neustadt a.d.WN mit Schreiben vom gemäß § 11 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Neustadt a.d.WN erteilte die Genehmigung mit Schreiben vom	28.03.1996 04.04.1996
g) Bekanntmachung über die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie über die Bereithaltung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht gemäß § 12 BauGB ortsüblich an den gemeindlichen Amtstafeln vom bis	18.04.1996 03.05.1996
Der Bebauungsplan ist somit gemäß §12 BauGB am in Kraft getreten.	18.04.1996

Stadt Pressath
(Siegel)



1. Bürgermeister Anton Gareis

Das Gebinde besteht aus:
Bebauungsplan Nr. 373/01 - Fassung 15.03.1996
Begründung und Bebauungsvorschriften - Seite 1 - 16

Pressath, den 15.03.1996

Bekanntmachungsvermerk:

Die Genehmigung sowie der gesamte Bebauungsplan einschließlich Satzung wurde am 18.04.1996 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pressath zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an der Gemeindetafel hingewiesen. Der Anschlag wurde am 18.04.1996 angeheftet und am 03.05.1996 wieder entfernt.

Pressath, den 10.05.1996

Verwaltungsgemeinschaft Pressath

Gareis

Gareis

1. Gemeinschaftsvorsitzender

