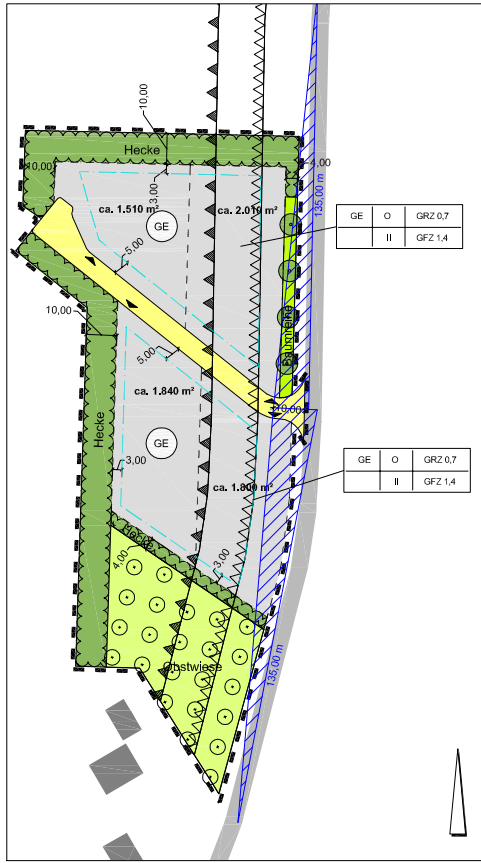

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- GE — Gewerbegebiet
- GRZ — Grundflächenzahl 0,7
- GFZ — Geschoßflächenzahl 1,4
- II — Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
- O — offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Erschließungsstraße 6,50 m

Schutz und Pflege der Landschaft

- Gehölzpflanzung auf öffentlichem Grund als Maßnahme zum Ausgleich gem. § 1a BauGB
- Baumpflanzung auf öffentlichem Grund als Maßnahme zum Ausgleich gem. § 1a BauGB
- Streuobstwiese auf öffentlichem Grund als Maßnahme zum Ausgleich gem. § 1a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- vorh. Gebäude
- Parzellierungsvorschlag
- Einfahrten
- Bauverbotszone 15 m
- Baubeschränkungszone 30 m
- Kreisstraße SAD 35
- Sichtdreieck

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Nutzungsart
Entsprechend § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet (GE) festgelegt. Allgemein zulässig sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

2. Grenzbebauung, Abstandsflächen
Nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt.
Die Abstandsflächen richten sich nach der BayBO.

3. Maß der baulichen Nutzung
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,7
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,4
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Stellplätze und Garagen
Außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen sind Stellplätze zulässig, Garagen nicht zulässig.

5. Niederschlagswasser / Grundwasser
Anfallendes Regenwasser von Dächern und von befestigten Flächen ist zur Wiederverwendung zu sammeln. Waschplätze, Tankstellen und dergleichen sind zur Reduzierung der Schmutzwassermenge zu überdachen.
Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Gebäudehöhe darf bei zwei Vollgeschossen 7,50 m (Firsthöhe bzw. Höhe Attika) nicht überschreiten.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.
Geschlossene Wandflächen über 60 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

7. Aufschüttungen / Abgrabungen
Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 1,50 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig.

8. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2,00 m auszuführen und mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken dort zu hinterpflanzen, wo keine öffentliche Hecke angrenzt. Nadelgehölze als Hecken oder mit heckenartigem, einfriedendem Charakter sowie geschlossene Mauern als Einfriedung sind unzulässig.
Öffnungen in der Umzäunung zur Kreisstraße SAD 35 hin sind unzulässig.

9. Pflanzgebote / Ausgleichsflächen

9.1 Öffentliches Grün
An den Außenrändern des Gewerbegebietes werden als Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB großflächige Heckenpflanzungen bzw. Baumreihen festgesetzt. Am Südrand wird eine Streuobstwiese als Ausgleichsfläche festgesetzt. Es sind altbewährte, regionaltypische Obstsorten als Hochstamm zu pflanzen.
Die Streuobstwiese ist als extensive Mähwiese ohne Düngung zu pflegen.
Für die Pflanzungen sind geeignete Gehölze im Textteil unter "4. Hinweise" aufgeführt.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße durchzuführen. Diese dienen auch der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

9.2 Privates Grün
Pro 400 m² unbebauter Fläche ist mindestens ein standortgerechter Baum 1. Ordnung (Stammumfang 18/20) zu pflanzen (geeignete Arten siehe Textteil: 4. Hinweise).
Zu jedem Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeveränderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ebenso sind geschlossene Wandflächen über 60 m² mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

9.3 Öffentliches und privates Grün
Die Gehölzpflanzungen sind entsprechend der Artenliste anzulegen (siehe Textteil: 4. Hinweise).
Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Pflanzungen so zu pflegen, dass durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.
Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

10. Werbeanlagen / Beleuchtung
Werbeanlagen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Kreisstraße SAD 35 gefährden, sind unzulässig. Beleuchtungsanlagen sind für die Kreisstraße SAD 35 blendfrei zu installieren.

11. Immissionsschutz
Durch eine entsprechende Bauausführung und Anordnung der Baukörper und Freiflächen auf den jeweiligen Bauparzellen und durch Schallschutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik ist sicherzustellen, dass an dem südlich des Plangebietes im Außenbereich gelegenen Wohnanwesen Lampenricht 35 die im Beiblatt der DIN 18005, Nummer 1.1 e genannten Orientierungswerte von
tags (6.00 - 22.00 Uhr): 60 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00 Uhr): 45 dB(A)
durch die Summe aller innerhalb des Plangebiets vorhandenen, geplanten und zulässigen Emittenten sowie unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung durch den östlich des Plangebiets gelegenen Sägewerkbetrieb nicht überschritten werden.
Auf besondere Anforderung des Landratsamts Schwandorf - Untere Immissionsschutzbehörde - hin haben die Bauherren die Einhaltung der aufgrund der jeweiligen Parzellengröße zu ermittelnden Anteile an den oben genannten Orientierungswerten in Baugenehmigungsverfahren anhand von schalltechnischen Gutachten nachzuweisen.
Eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmbeeinträchtigungen von der Kreisstraße sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu tragen.

VERFAHREN

1) Aufstellungsbeschluß
GEMEINDE GLEIRITSCH am 24. 01. 03 (§ 2 BauGB)

2a) Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.03.03 bis 10.04.03

2b) Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; lt. Anschreiben vom 07.03.03

3) Billigung- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB am 06.06.03

4) Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB vom 23.06.03 bis 22.07.03

5) Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB vom 30.07.03

Gleiritsch, den ....

ZWACK, 1.Bürgermeister

PROJEKT:	Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Lampenricht	FETSCH, LÖSCH & PARTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 92224 AMBERG, GRAFENWAHRERSTRASSE 24a TEL.: 09621 / 77140 , FAX: 74851	
AUFTRAGGEBER:	Gemeinde Gleiritsch		
DATUM: 30. 07. 03	MASSSTAB: 1 : 1.000	PLAN-NR. 7 / 407-03	
BEBAUUNGSPLAN - ENDFASSUNG			