

A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

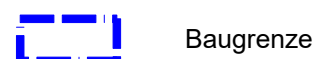


Nutzungsschablone:

Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Anzahl Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ)

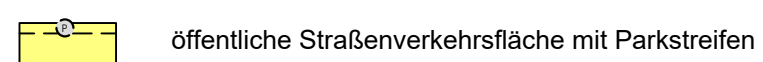
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



4. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



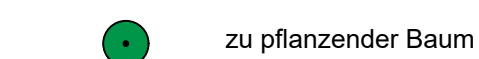
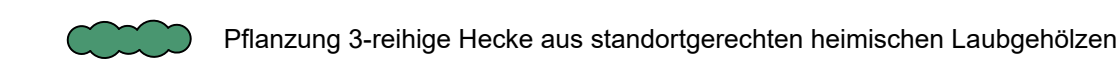
5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



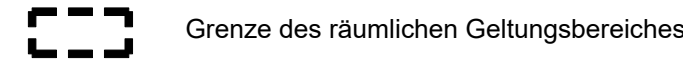
6. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

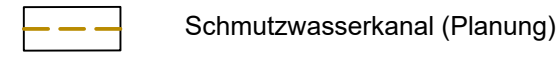
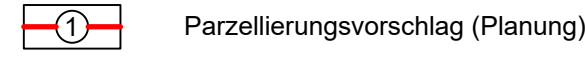


7. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



B Planzeichen als Hinweis



1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe wird auf der Flurnummer 958 (Gmkg. Rottendorf, Gde. Niedermurach) realisiert. (Vgl. Plan-Nr. 006/256-21)

1.8 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die neuen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro 1000 m² Grundstücksgröße ist mind. ein standortgerechter Laubbau 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Flachdächer sind intensiv zu begrünen.

Die zeichnerisch festgesetzten Grundstücksflächen mit Bindungen für Pflanzungen sind als Grünflächen zu entwickeln. Entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Die übrigen Flächen sind zumindest als extensives Grünland zu gestalten, weitere Anpflanzungen sind möglich. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist dem Hinweis Nr. 3.8 zu entnehmen.

Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten herzustellen.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Ausgestaltung Dächer

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Satteldach 15-45° Dachneigung
- Pultdach bis 20° Dachneigung
- Flachdach bis 2° Dachneigung

Flachdächer sind intensiv zu begrünen.

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig und sollen auf Dachflächen errichtet werden.

Bei Dachdeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung). Ansonsten gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.3 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

2.4 Abgrabungen und Auffüllungen

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.

Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig.

Ab einem Mindestabstand zur Grenze des öffentlichen Flurstücks straßenseitig von 1,00 m kann die Höhe der Einfriedung bis zu 2,00 m betragen. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein.

Zaunsockel sind nicht zugelassen. Der Abstand von Zaun zu Boden muss mind. 15 cm betragen.

Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen lt. dargestellten Höhenlinien.

2.6 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

2.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 400 nm aufweisen.

Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Ortsstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.

2.8 Entwässerung/Schutz vor Überflutung

Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

3. Textliche Hinweise

3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Niedermurach, Bezirksamtstraße 5, 92526 Obervechtach zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.2 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

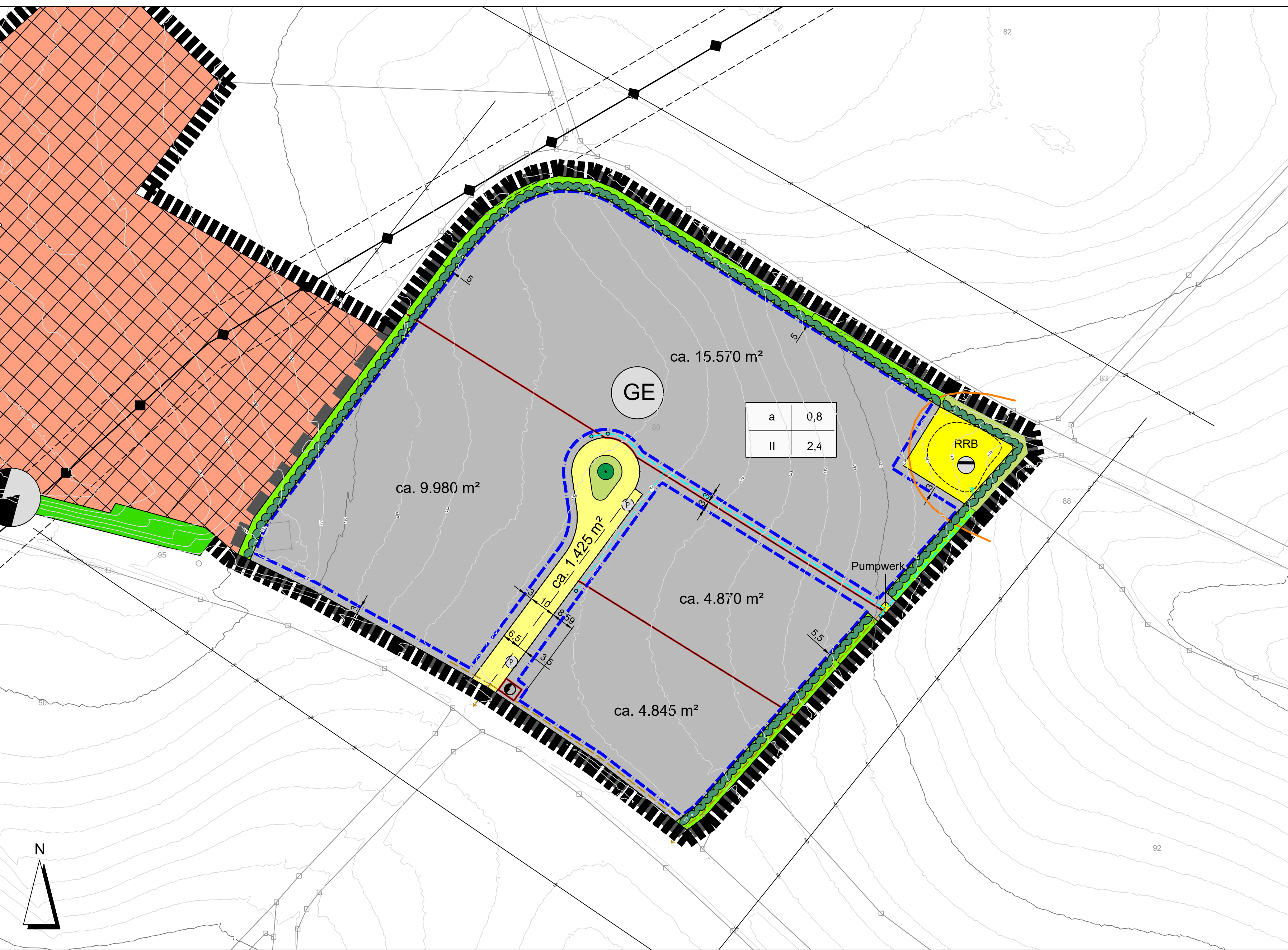
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.4 Bergbauliche Relikte

Sollten bei den Bauarbeiten alterbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.



C Textliche Festsetzungen und Hinweise

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 37.809 m² und liegt auf der Flurnummer 80 (Gmkg. Rottendorf, Gde. Niedermurach). Die Kompensationsfläche wird auf der Flurnummer 958 (Gmkg. Rottendorf, Gde. Niedermurach) realisiert.

1. Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

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

Entsprechend § 8 BauNVO wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

- Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

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

Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ):	2,4
Zahl der Vollgeschosse:	II

max. Höhe baulicher Anlagen (über vorhandenem Gelände): 12 m (gem. von OK Gelände bis Außenkante Dachhaut)

Die fertig Fußbodenebene der Erdgeschoss (FOK) wird mit maximal 1,00 m über der zugehörigen Verkehrsebene anreichtliche festgelegt

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront.

Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 50 m zulässig sind.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

Grüne und intensive Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen

Bei der Gestaltung von Fassaden ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig zu halten.

1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze

Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gem. der jeweils aktuellsten Fassung der GaStellV zu ermitteln und auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen

Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit

Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem von Niedermurach entsorgt.

Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken (RRB) gesammelt und gedrosselt abgeführt. Der

Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Gemeindeverbindungsstraße darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

1.6 Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliches Grün

Straßennebenflächen und Eingrünung des RÜB, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie sind als extensives Grünland und 3-reihige Hecke zu gestalten.

3.5 Dränsysteme

Gegenüberfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

3.6 Leistungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen sind zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger vorzusehen.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

3.7 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.8 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzenliste)

Für die Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden.

Geeignete Arten für die Baumpflanzungen sind u.a.:

Alnus	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Linde	(Tilia cordata)
Eiche	(Quercus robur)
Obstgehölze (s. unten)	

Geeignete Arten für die Heckenpflanzungen sind u.a.:

Hartnagel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Gemeine Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Für die Anlage der Streuobstwiese auf der Kompensationsfläche sind grundsätzlich Hochstämme aus alten und standortgerechten Sorten zu bevorzugen. Die nachfolgende Auswahl ist dabei nicht abschließend:

Apfel:	'Danziger Karf.', 'Roter Boskoop', 'Weißer Wintergoldapfel', 'Wilthair'
Birne:	'Doppelt-Philipp', 'Gute Graue', 'Mere Vaner'
Zwetschge:	'Königin Viktoria', 'Hauszwetschge'
Kirsche:	'Regina', 'Kordia'
Weitere:	Walnuss, 'Konstantinopeler Apfelquinte'

3.10.1 Textliche Hinweise

Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren In den Einzeilergebnisverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherrn mit der Genehmigungsfriststellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

Qualifiziert nachzuweisen ist dann für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. 4.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten Lex respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten Lux übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter dem Zeitpunkt der geplanten Inbetriebnahme schalltechnisch anzusetzen. Schallausbreitungsberechnungen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsverluste) entsprechen den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsschritten (in der Regel nach der TA Lärm) und sind im Vergleichenden Nachweis der Immissionskontingente zu berücksichtigen, der das vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommene Teilfläche der Emissionsoberzugfläche nach der festgelegten Berechnungsmethode der DIN 45691:2006-12 erreichen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmportale (z.B. Büroräumungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

3.10.2 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Niedermurach zu den üblichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der DIN Media GmbH in Berlin zu beziehen (DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 04.05.2022

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 21.11.2022 bis 23.12.2022

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 21.11.2022 bis 23.12.2022

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

5. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

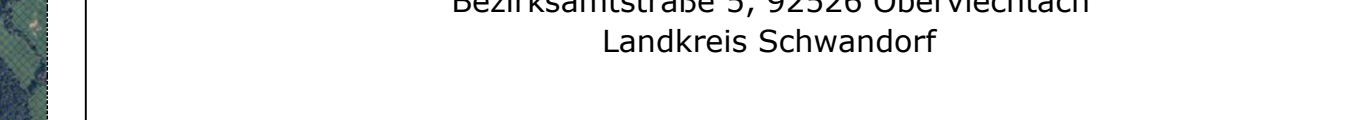
7. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Niedermurach, den Gemeinde Niedermurach
Erster Bürgermeister Martin Prey

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"GE Rottendorf"

Gemeinde Niedermurach
Bezirksamtstraße 5, 92526 Obervechtach
Landkreis Schwandorf



Vorentwurf: 04.05.2022
Entwurf: 21.01.2026
Endfassung:



Planverfasser



Partnerschaft: mb8
Dolestr. 2, 92337 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9603/1047-0
Mail: info@neidl.de/homepage_neidl.de

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner