

A Planzeichen als Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- ■ ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Mischgebiet / Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- offene / geschlossene Bauweise
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
- Geräuschkontingentierung - Richtungssektoren zur Einteilung der Zusatzkontingente [dB] zur Tag- und Nachtzeit

MI/GE	o/g	GRZ
E+II	GFZ	

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Gehweg
- Stellplätze öffentlich
- Fußweg öffentlich
- Schotterweg
- Ausschließliche Parkplatznutzung auf privaten Flächen

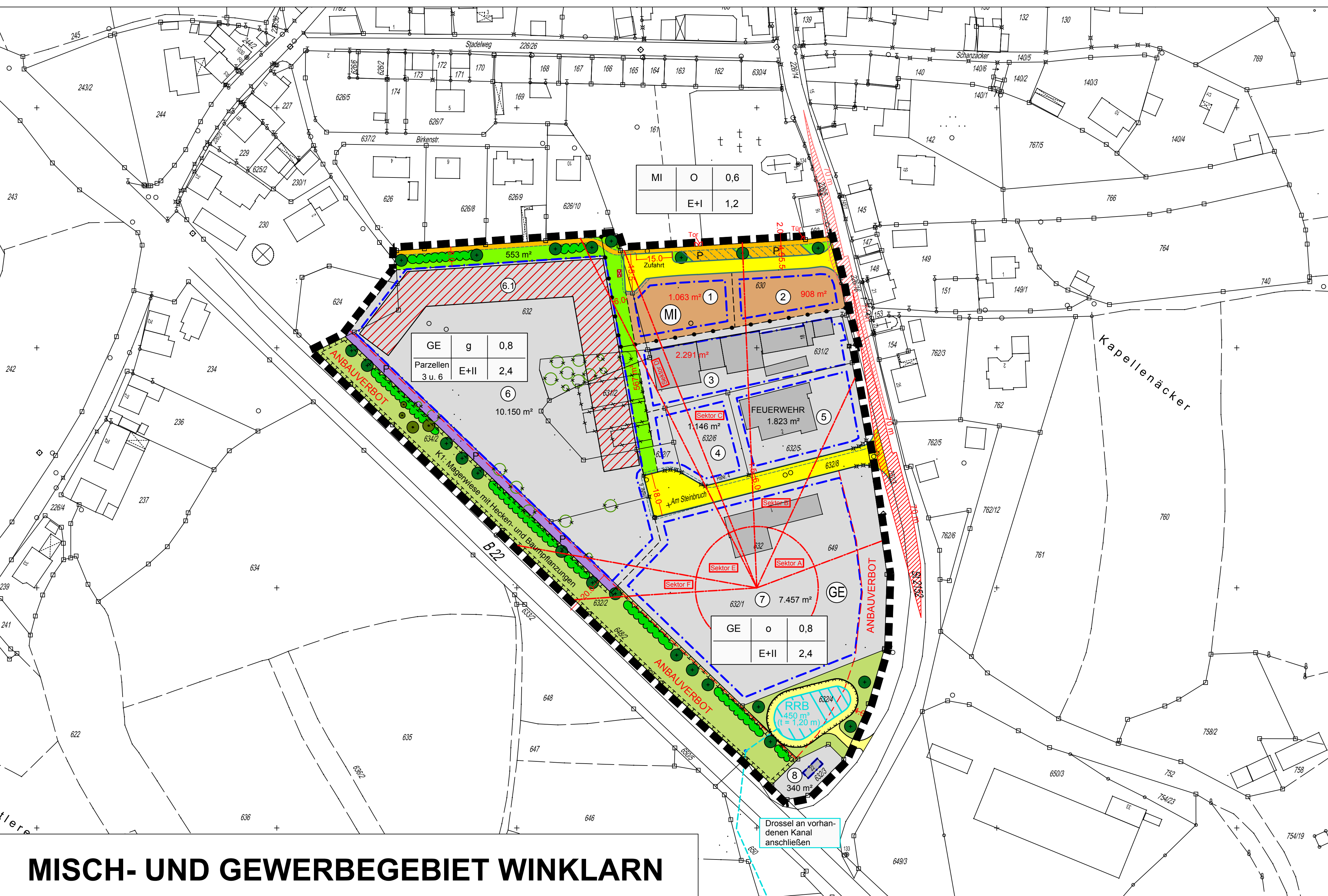
Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- vorhandener Gehölzbestand zu erhalten
- vorhandener Gehölzbestand zu beseitigen
- öffentliches Grün
- privates Grün
- Kompensationsfläche
- Magere Wiese
- Obstbäume auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen (H STU 18/20)
- Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen

B Planzeichen als Hinweis

- vorhandene Gebäude
- vorgeschlagene Parzelle mit laufender Nummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemaßung
- Gebäudeabruch
- Sichtdreieck Erschließungsstraße Nord (Mischgebiet)
- Sichtdreieck Erschließungsstraße Süd (Gewerbegebiet)
- Anbauverbotszone, 20 m zum Fahrbahnrand der B22 bzw. der St 2152
- Anschlussleitung vorhandener Kanal
- Regenrückhaltebecken
- Einzäunung
- Trafostation geplant

M 1:1000



MISCH- UND GEWERBEBEBIET WINKLARN

C Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nummern 230 (TF), 624, 630, 631/2, 632, 632/1, 632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6, 632/7, 632/8 und 637/2 (TF) der Gemarkung Winklarn

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet	GE Gewerbegebiet
GRZ max. zul. Grundflächenzahl: 0,6	GRZ max. zul. Grundflächenzahl: 0,8
GFZ max. zul. Geschossflächenzahl: 1,2	GFZ max. zul. Geschossflächenzahl: 2,4
E+I Zahl der Vollgeschosse 2	E+II Zahl der Vollgeschosse 3
o offene Bauweise	o / g offene / geschlossene (Parzellen 3 u. 6) Bauweise

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die FOK für Parzelle 6.1 wird auf 519,60 uNN festgesetzt.

3. Emissionskontingentierung (Lärm)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6,00 h - 22,00 h) noch nachts (22,00 h - 6,00 h) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB (A)	
	tags	nachts
GE 3 neu	55	40
GE 4 neu	60	45
GE 5 neu	60	45
GE 6 neu	54	39
GE 6.1 neu	51	36
GE 7 neu	61	46
GE 8 neu	60	45

Richtungs- sektor	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB (A)	
	tags	nachts
A	0	0
B	2	2
C	1	1
D	5	5
E	6	6
F	7	7

Bezugspunkt für Sektor im GK-System:
Rechtswert 4535000,00 - Hochwert 5476300,00

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nur für Vorhaben in Bezug auf den Schallschutz nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j LEK_j durch LEK_j + LEK_{zuz} zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_k ggf. einschließlich der Zusatzkontingente nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ggf. zuzüglich der Zusatzkontingente ergebenden Immissionskontingente.

Für ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson) sind innerhalb der Gewerbeflächen, nach dem Stand der Technik, Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zu treffen. Die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen ist mit dem Bauantrag durch ein Schallschutzgutachten vom Bauherrn nachzuweisen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Immissionsschutzbehörde auf den gutachterlichen Nachweis verzichtet werden. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm nach DIN 18005-1, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm/08.98 abzustellen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausübende Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Gebäudehöhe darf bei zwei Vollgeschossen 10,0 m (Firsthöhe) und bei drei Vollgeschossen 12,0 m (Firsthöhe) nicht überschreiten.

Auf der Baulfläche MI 2 sind sämtliche Schlafräume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) zu der von der Bundesstraße B 22 abgewandten Seite zu orientieren.

Entsprechend Art. 6 Abs. 7 BayBO i. V. mit Art. 81 Abs. 2 wird festgesetzt, dass auf Parzelle Nr. 6 die Gebäude entlang der Nordgrenze und der Ostgrenze, soweit sie an öffentliche Grünflächen angrenzen, ohne Grenzabstand auf die Grenze zu setzen sind. Sie sind hier zudem in geschlossener Bauweise zu errichten. Der Mindestgrenzabstand von 3,0 m wird von der öffentlichen Grünfläche übernommen.

5. Dächer der Hauptgebäude
Dachformen: Satteldach bis 45° Dachneigung
Pultdach bis 25° Dachneigung
Flachdach begrünt

6. Stellplätze und Garagen
PKW-Stellplätze müssen in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Pro 8 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20) zu pflanzen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht ortstafel Nebenanlagen sind auch im Bereich der Anbauverbotszone zur St 2152 zulässig. Stellplätze dürfen in das Anbauverbot zur St 2152 bis zu 5 m hineinragen. Innerhalb der Anbauverbotszone zur B22 ist auf Parzelle 6 ein 4,0 m tiefer Streifen ausschließlich für die Nutzung als Parkplatz zugelassen.

7. Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu errichten. Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

8. Führung Versorgungsleitungen
Geplante Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Grundwasser
Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, hier ist eine Flächenversiegelung zwingend vorzusehen

10. Abwasser
Anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und entsprechend über einen vorhandenen Kanal gedrosselt abgeleitet. Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Bundes- und Staatsstraße dürfen kein Schmutz- und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

11. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2,00 m auszuführen und mit Laubgehölzen als Hecke, mind. 3,00 m, zu hinterpflanzen.

12. Aufschüttungen / Abgrabungen
Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,5 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeneiveau zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,0 m über oder unter vorhandenem Geländeneiveau zulässig.

13. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen daher unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden. Bestehende Baudenkmäler unterliegen dem Bestandsschutz.

14. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung zulässig. Werbeanlagen außerhalb der geschlossenen Ortschaft (Ortstafel) sind gemäß § 33 SVO nicht zulässig. Werbeanlagen von Gewerbebetrieben bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Schwandorf

15. Solarfreianlagen
Solarfreianlagen sind im Gewerbegebiet zulässig, so lange Sie eine Fläche von max. 30 % der Parzellensamtfläche einschließlich aller zum Betrieb erforderlichen Anlagenfläche nicht überschreiten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

16. Grünordnung zum Bebauungsplan
16.1 Privates Grün
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20) zu pflanzen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Zu jedem Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Begrünung vorzulegen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

16.2 Öffentliches Grün
Der öffentliche Grünstreifen im Norden und Osten von Parzelle 6 ist vor Aufnahme der gewerblichen Nutzung auf Parzelle 6 zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

16.3 Allgemein
Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Pflanzungen so zu pflegen, dass durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen. Samtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

16.4 Schutz des Oberbodens
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

16.5 Leitungsschutzabstände
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 ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

D Textliche Hinweise

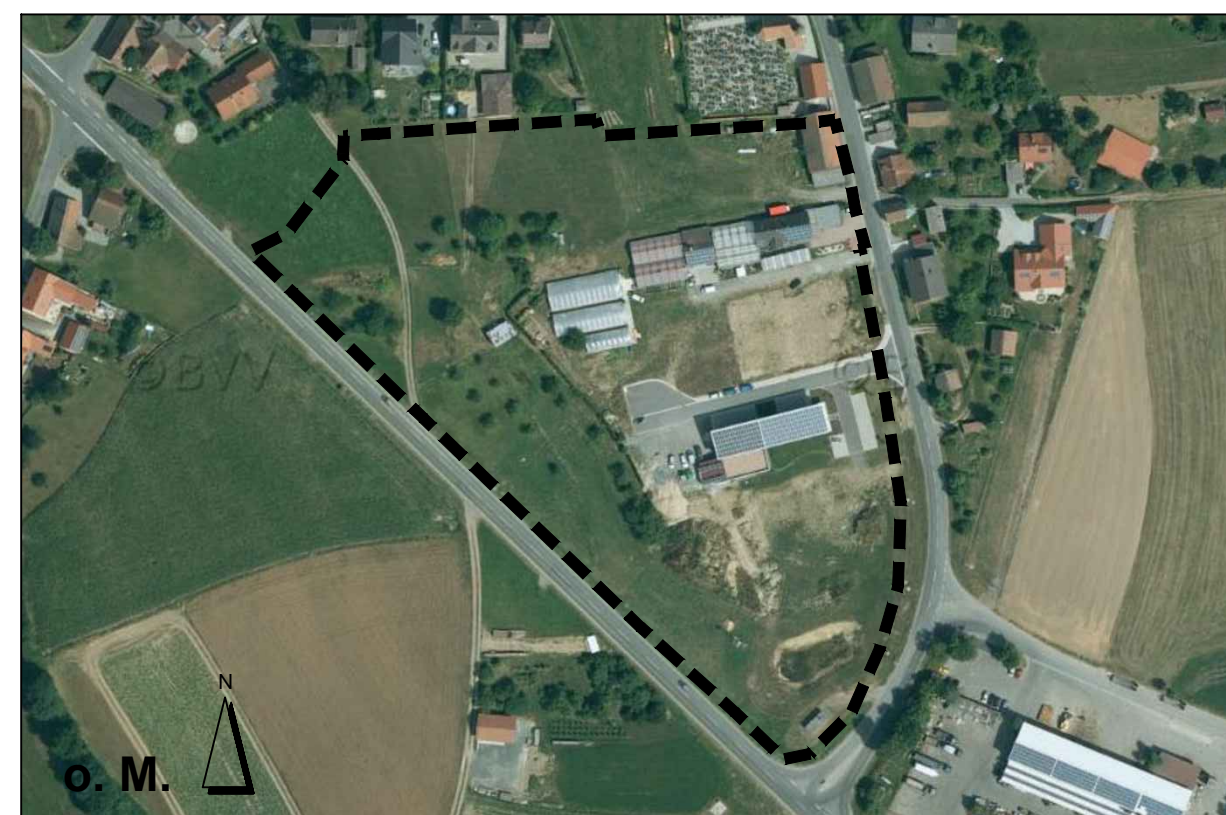
1. Schattenverträgliche Gehölze - Empfehlungsliste für Fassadennordseite

Bäume:	Hainbuche (Carpinus betulus)	Vogelkirsche 'Plena' (Prunus avium 'Plena')
Sträucher:	Hartriegel (Cornus sanguinea)	Haselnuss (Corylus avellana)
	Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Zweiggriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata)
	Faubaum (Fragula alnus)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
	Roter Holunder (Sambucus racemosa)	

Verfahren

1. **Änderungsbeschluss** (§ 2 BauGB): 12.04.2016
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 15.09.2016 bis 17.10.2016
3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 15.09.2016 bis 17.10.2016
4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 22.11.2016
5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: 12.12.2016 bis 13.01.2017
6. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB: 22.02.2017
7. **Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB: Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Winklarn, den Markt Winklarn
Erste Bürgermeisterin Frau Meier



AUFTRAGGEBER / BAUHERR: Markt Winklarn in der VG Oberveichtach Bezirksamtsstraße 5 92526 Oberveichtach

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MISCH- UND GEWERBEBEBIET WINKLARN

ENDGÜLTIGE FASSUNG

PLANINHALT: **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**
PLAN-NR.: **009 / 150-18**
MASSSTAB: **1 : 1000**
DATUM: **22.02.2017**
GEÄNDERT:
BEARBEITET: Lösch, Erzberger UNTERSCHRIFT:

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
FUGGERSTRASSE 9 A 92224 AMBERG
TEL.: 09621 / 60057 FAX.: 60058
MAIL: sl@loesch-landschaft.de