

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

- 2.1  Gewerbegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
- 2.2  Industriegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
- 2.3 Nicht zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe
 - Vergnügungstätten
 - Anlagen zum Lagern von Abfällen über einen Zeitraum von jeweils mehr als einem Jahr (Langzeitlager gem. Nr. 8.14 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV)
 - Anlagen zum Lagern radioaktiver Abfälle

- 2.4 Einzelhandel
Einzelhandelsbetriebe für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs sind nicht zulässig, ausgenommen Versand- und Onlinehandel ohne stationäre Verkaufsfäche. Einzelhandelsbetriebe für sonstige Sortimente können ausnahmsweise zugelassen werden.

- 2.5 Wohnungen
Im Industriegebiet und im GE1.1a und GE1.1b sind Wohnungen nicht zulässig. Im GE1.1c sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten betriebsbezogenen Wohnungen allgemein zulässig.

- 2.6 Anlagen zum Lagern von Abfällen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² sind gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO vom Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen.

- 2.7  Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

- 2.8  Verbindung von zusammengehörenden Baugebietsteilflächen

3. Maß der Nutzung, Höhenlage

- 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

Auf Baugrundstücken, auf denen Teile der überbaubare Grundstücksfläche über 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, ist außerdem eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Feuerwehrzufahrten mit wasserdurchlässigem, begrüntem Belag mit einem Öffnungsanteil von mindestens 33 % bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

- 3.2 Die zulässige Sockelhöhe beträgt 0,3 m (Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße).

- 3.3 Zulässig ist eine Traufwandhöhe von bis zu 11,0 m (Traufwandhöhe ist der Abstand zwischen dem Erdgeschossfußboden und der Schnittlinie der Traufwandaußenfläche mit der Dachaußenfläche).

- 3.4 Zulässig ist eine Firsthöhe von bis zu 13,5 m (Firsthöhe ist der Abstand zwischen der dem Erdgeschossfußboden und dem First).

- 3.5 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der First- oder Traufwandhöhe zugelassen werden, wenn eine betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die in Nr. 3.3 und Nr. 3.4 festgesetzten Höhen um bis zu 1,50 m überschreiten.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

- 4.1 Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzbaustand und einer Länge von höchstens 120 m zu errichten.

- 4.2  Baugrenze

- 4.3 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.

- 4.4 Abstandsflächen
Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

5. Straßen und Wege, Versorgung und Entsorgung

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche - Eigentümervweg (im Bereich des GE1.1)
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung öffentlicher Verkehrsflächen)
- 5.4  Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn; Ausnahme: Bäume mit einem Kronenansatz von mind. 2,5 m Höhe.
- 5.5  Verkehrsgrün
- 5.6  Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- 5.7  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche
- 5.8  öffentliche Grünfläche: Niederschlagswasserversickerung (Straßenentwässerung)

Sofern kein Anschlussverbot nach Nr. 5.7 festgesetzt ist, ist für jedes Baugrundstück eine Zufahrt von höchstens 8,0 m Breite auf der Grünfläche zulässig. Für Baugrundstücke mit weniger als 1.500 m² Fläche verringert sich die zulässige Breite der Zufahrt auf 6,0 m, für Baugrundstücke mit mehr als 5.000 m² erhöht sich die zulässige Breite der Zufahrt auf 12,0 m. Die Zufahrtsbreite darf durch fahrgemäße erforderliche Eckausrundungen bzw. Einfahrtstrichter überschritten werden.

- 5.9  Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Notüberlauf Straßenentwässerung)

Auf der Fläche ist eine Rasenmulde als Notüberlauf für die Straßenentwässerung herzustellen. Die Mulde muss einen Wasserabfluss von der angeschlossenen Grünfläche nach Nr. 5.8 zur Ausgleichsfläche A1 ermöglichen. Sie darf nicht bebaut werden.

- 5.10 Für den Notüberlauf nach Nr. 5.9 in der Baugebietsteilfläche GE1.1c kann eine Verschiebung nach Norden um bis zu 50 m ausnahmsweise zugelassen werden. Die Versickerungsfläche nach Nr. 5.8, an die der Notüberlauf angeschlossen wird, ist bis zur neuen Position des Notüberlaufes zu verlängern.

(Hinweis: die Lage der Einleitungsstelle des Notüberlaufes in die Ausgleichsfläche A1 ist mit der Gemeinde abzustimmen).

- 5.11 Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Der Eigentümerweg nach Nr. 5.2 ist erst zulässig, sobald eine grundbuchrechtliche Teilung des Flurstücks 1126, Gemarkung Auerbach, vollzogen wurde, ausgehend vom Grundstückszuschnitt bei Inkrafttreten des Bebauungsplans. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Fläche als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die beiden öffentlichen Grünflächen zur Entwässerung des Eigentümerwegs (Festsetzung Nr. 5.8) sind erst nach dem Eintritt der o.g. Bedingung zulässig. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Grünflächen als private Grünflächen zur Niederschlagswasserversickerung festgesetzt.

6. Immissionsschutz
(Hinweis: bei Bauanträgen, Anträgen auf Nutzungsänderung und in Freistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärm-schutzgutachtens zum Nachweis der Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen auf Basis der Ermächtigung der BauVfV abzustimmen. Die DIN 45691:2006-12 wird bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereit gehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.)

- 6.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Baugebiets-teilfläche	Emissions-bezugsfläche S_{EK}	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]	
		tags	nachts
GE1.1	~4.480 m²	69	54
GE1.1a	~1.480 m²	69	54
GE1.1b	~3.875 m²	68	53
GE1.1c	~17.060 m²	69	54
GE1.2	~22.490 m²	70	55
GE1.3	~10.835 m²	70	55
GE2.1	~19.085 m²	67	52
GE2.2	~12.010 m²	67	52
GE2.3	~5.610 m²	70	55
GE3.1	~16.290 m²	69	54
GE3.2	~9.035 m²	68	53
GE3.3	~9.275 m²	69	54

S_{EK} = Emissionsbezugsfläche = gesamte gewerblich nutzbare Fläche abzüglich Flächen zur Regelung des Wasserabflusses nach Nr. 5.9.

Für Immissionsorte innerhalb des im Plan dargestellten Richtungs-sektors A erhöhen sich die Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ [dB(A)/m²]	
	tags	nachts
A (70° bis 108°)	0	2

Der Bezugspunkt des Richtungssektors hat die Koordinaten $x = 4496550$ und $y = 5362100$ im Gauß-Krüger-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet der sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionsanteil L_{EK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{EK} = IRW - 15$ dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebiets.

- 6.2 Im Industriegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m²	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]	
		tags	nachts
GI1	10.337	73	60
GI2	18.781	71	58

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ [dB(A)/m²]	
	tags	nachts
A (70° bis 108°)	5	3
B (197° bis 213°)	2	0

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat die Koordinaten $x = 4496550$ und $y = 5362100$ im Gauß-Krüger-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsort j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

(Hinweis: Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind auch an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet einzuhalten.)

7. Gestaltung

- 7.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Fahnen, Wimpelreihen, farbige Lichtgirlanden, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegte Werbeflächen.

Zulässig sind an Gebäuden: je Gebäudeseite eine Werbeanlage mit einer Fläche von bis zu 9 m². Die Werbeanlage ist in der Außenwandfläche anzubringen. Ausleger oder Auskragungen sind nicht zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage muss unterhalb der Oberkante der Außenwand liegen.

An Einfriedungen sind Werbeanlagen mit mehr als 0,80 m Höhe nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind gemäß Art. 58 Abs. 1 BayBO vom Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

- 7.2 Zusammengebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

- 7.3 Einfriedungen sind sockellos auszuführen. Auf der Ausgleichsfläche A5 nach Festsetzung Nr. 7.9 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m und nur als Maschendrahtzäune, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auch als Stabgitterzäune zulässig.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft
(Hinweis: bei Bauanträgen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans auf Basis der Ermächtigung der BauVfV abzustimmen. Die Begründung führt geeignete Arten für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher auf.)

- 8.1  private Grünfläche (Gebietseingrünung, Gebietsdurchgrünung) Die Flächen sind zu 90% mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen.

- 8.2  bestehender, zu erhaltender Baum

- 8.3  zu pflanzender hochstämmiger Laubbau Die im Plan festgesetzte Lage kann geringfügig verändert werden, die Anzahl ist beizubehalten.

- 8.4 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind nicht mitzurechnen.

- 8.5 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu ersetzen.

- 8.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu ± 50 cm vom natürlichen Gelände zulässig. Ausgenommen davon sind
- Aufschüttungen zur Lagerung von Material
 - Erdwälle bis 1,5 m Höhe zur Abschirmung von Flächen nach Festsetzung 8.10
 - Grabenaufweitungen und Mulden nach Festsetzung 8.10

- 8.7  Fläche zur Aufschüttung eines Erdwall mit einer Höhe von 1,5 m als Schutzwall. Der Schutzwall ist mehrreihig mit Bäumen und Sträuchern dicht zu begrünen.

- 8.8 Die Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen ist wasserdurchlässig auszuführen, z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotter.

- 8.9 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bodenauffüllungen (Kennzeichnung 2.1) ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht zulässig.

- 8.10  Öffentliche Grünfläche für folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilmaßnahme)

 Entwicklung eines artenreichen Laubwaldes mit charakteristischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald).

 Grabenaufweitung mit Flachwasserbereichen mit einer Gesamtfläche von ca. 800 m²

 Erhalt eines mind. 7 m breiten Gehölzstreifens: Durchführung einer fachgerechten Gehölzpflege durch regelmäßiges Auf-den-Stock-Setzen alle 10-15 Jahre, dabei Belassen von einzelnen Überhältern.

 Erhaltung und Entwicklung des Gehölzbestands mit Uferbegleitgehölzen; Sicherung von Altbäumen mittels Kennzeichnung als Biotoptbaum; Belassen jeglichen Totholzes; Einbringen von Sonderstrukturen in Form von einzelnen Steinhäufen und Holz- oder oder Wurzelstockhäufen; Anbringen von Nistkästen und deren jährliche Reinigung.

 Neuanlage von Geländemulden als ephemere Gewässer und Belassen von Rohbodenflächen sowie Neuanlage von Kieshaufen; Entfernen von aufkommender Vegetation in regelmäßigen Abständen, alle fünf Jahre.

 Erhaltung der naturnahen vorhandenen Kiesabbaugewässer

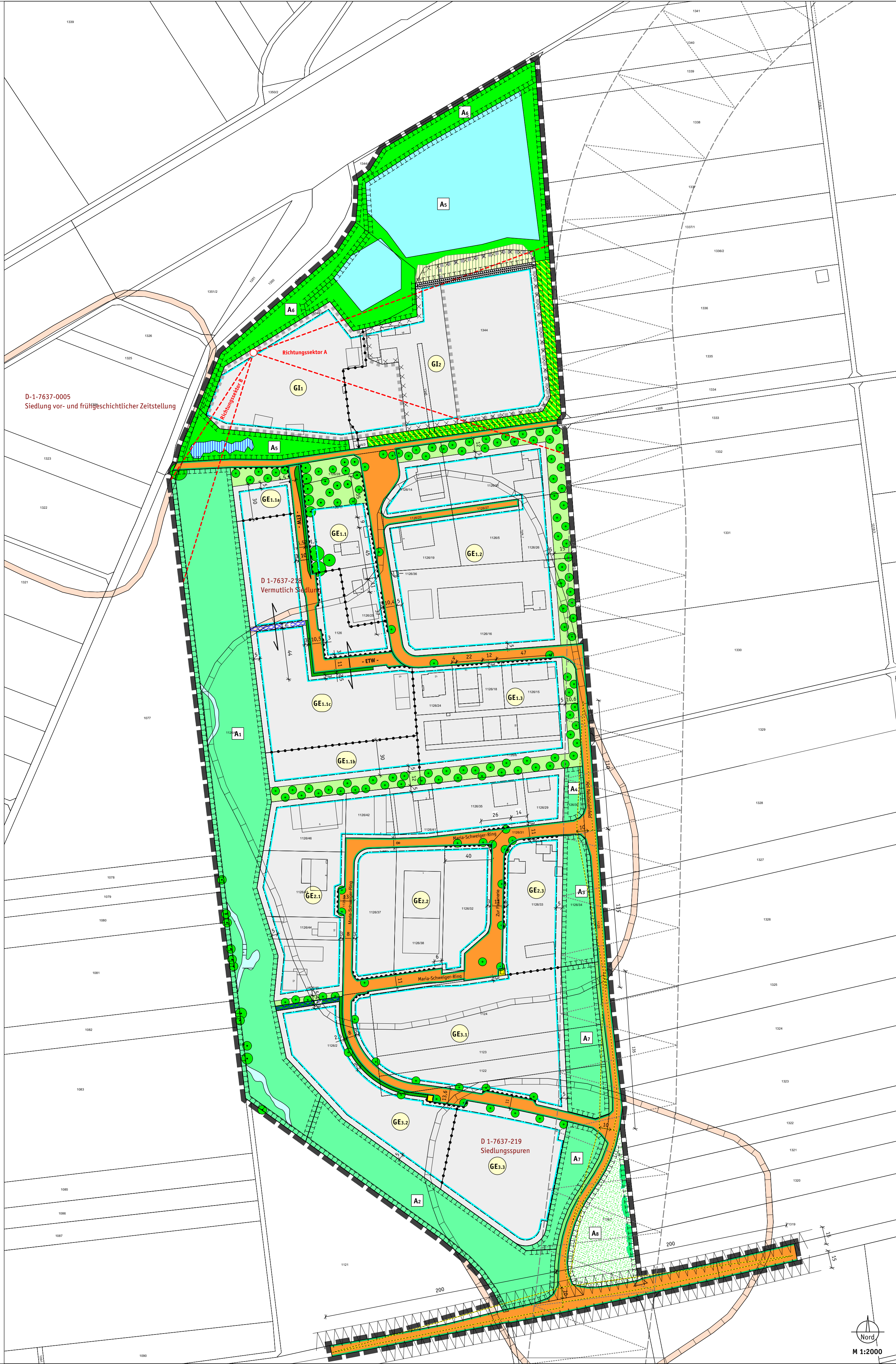
 Revitalisierung des vorhandenen Amphibienlaichgewässers mittels Entschlammung: die Maßnahme ist abschnittsweise (max. 50 % der Fläche in einem Jahr) im Spätsommer oder Frühjahr durchgeführt. Bei Bedarf etwa alle 10 bis 15 Jahre ist eine erneute Entschlammung durchzuführen.

 Entwicklung von artenreichem Grünland, extensiv gepflegt; Ansaat mit einer autochthonen, kräuter- bzw. blütenreichen Wiesenmischung (Kräuteranteil mind. 70 %), zweischürige Mahd (erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, zweite Mahd nach dem 1. September), keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel.

 Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus gebietseigenen Laubgehölzen. Die Gehölze sind zweireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen, mit Lücken und stellenweisen Einbuchtungen zur Erhöhung der Strukturvielfalt.

Die Teilmaßnahme A1 wird den Baugebietsteilflächen GE1.1, GE1.1a, GE1.1b, GE1.1c, GE1.2 und GE1.3, die Teilmaßnahmen A2, A3 und A4 werden den Baugebietsteilflächen GE2.1, GE2.2 und GE2.3, die Teilmaßnahme A5 wird der Baugebietsteilfläche GI1 und GI2 und die Teilmaßnahmen A7 und A8 den Baugebietsteilflächen GE3.1, GE3.2 und GE3.3 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

(Hinweis: die Teilmaßnahme A6 wird keinem Eingriff im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet. Sie kann als Ausgleichsmaßnahme für andere Eingriffe verwendet werden.)



PRÄAMBEL

Der Markt Wartenberg erlässt aufgrund §§1-4 sowie §8ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 6. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Thenn als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2003 und seine bisherigen Änderungen.

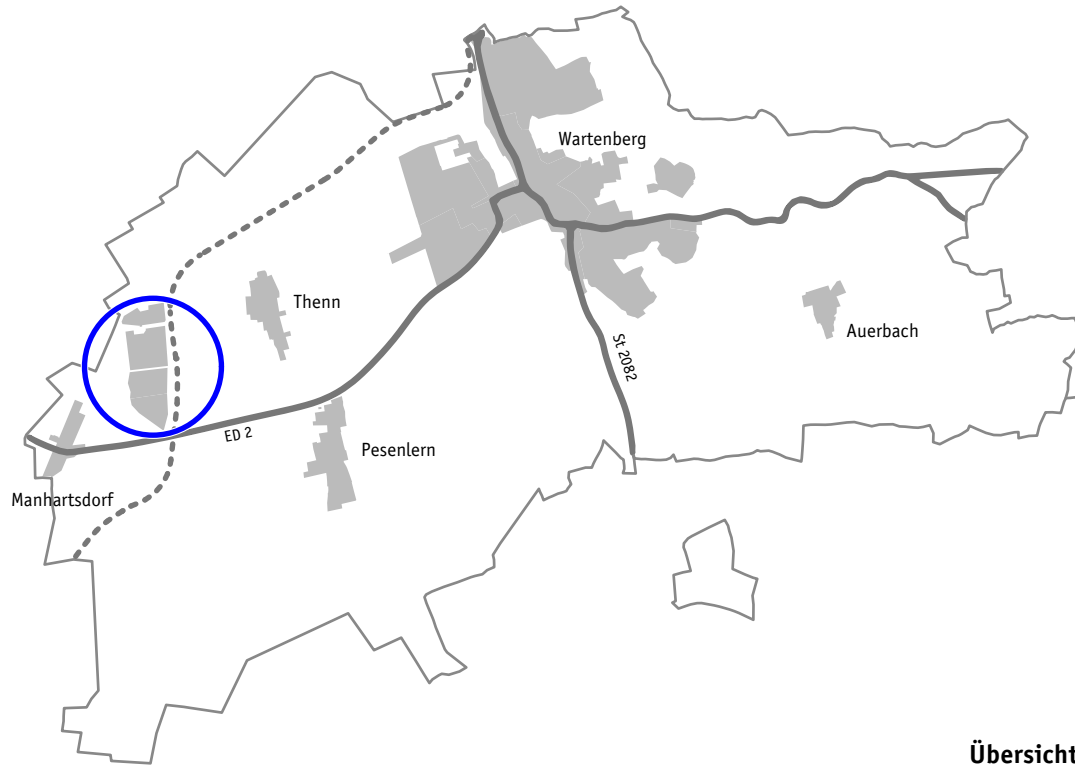
SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Nachrichtliche Übernahmen

- 1.1  Bodendenkmal mit Denkmalnummer und Beschreibung
- 1.2  Trassenkorridor für Umgehungsstraße (Freihaltezone)
- 1.3  straßenrechtliche Anbauverbotszone der Kreisstraße ED 2

2. Kennzeichnungen

- 2.1  Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Bodenauffüllungen, Bodensenkungen möglich)
- 2.2  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Gewerbegebiet Thenn
6. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 3. Mai 2017
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 25. Oktober 2017 (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 4. Dezember 2017 bis 12. Januar 2018
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 25. Oktober 2017 (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 4. Dezember 2017 bis 12. Januar 2018
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 8. Oktober 2018 in der Fassung vom 7. April 2022 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 5. November 2018 bis 4. Dezember 2018 vom 23. Mai 2022 bis 22. Juni 2022
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 8. Oktober 2018 in der Fassung vom 7. April 2022 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 5. November 2018 bis 4. Dezember 2018 vom 18. Mai 2022 bis 22. Juni 2022
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 23. Juni 2022 am 27. Juni 2022

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Wartenberg den Erster Bürgermeister Christian Pröbst(Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 23. Juni 2022 mit Begründung vom 23. Juni 2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den Erster Bürgermeister Christian Pröbst(Siegel)

gefertigt am 23. Juni 2022
Verfahrensvermerke vom 28. Juni 2022
architekturbüro pezold-Wartenberg