

# FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art und Maß der Nutzung, Höhenlage**
  - 2.1 Gewerbegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
  - 2.2 Industriegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
- Nicht zulässig sind:
  - Einzelhandelsbetriebe
  - 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
  - Wohnungen im Industriegebiet
- Anlagen zum Lagern von Abfällen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² sind gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO vom Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.
- Abgrenzung von Baugebietsteilflächen
- Verbindung von zusammengehörenden Baugebietsteilflächen
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,60.
- Die zulässige Sockelhöhe beträgt 0,3 m (Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße).
- Zulässig ist eine Traufwandhöhe von bis zu 10,0 m (Traufwandhöhe ist der Abstand zwischen dem Erdgeschossfußboden und der Schnittlinie der Traufwandaußenfläche mit der Dachaußenfläche).
- Zulässig ist eine Firsthöhe von bis zu 12,5 m (Firsthöhe ist der Abstand zwischen der dem Erdgeschossfußboden und dem First).
- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der First- oder Traufwandhöhe zugelassen werden, wenn eine betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze**
  - 3.1 Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 120 m zu errichten.
  - 3.2 Baugrenze
  - 3.3 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.
  - 3.4 Abstandsflächen  
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

- Straßen und Wege, Versorgung**
  - 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 4.2 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.
  - 4.3 Verkehrsgrün
  - 4.4 Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
  - 4.5 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

- Immissionsschutz**

(Hinweis: bei Bauanträgen und Anträgen auf Nutzungsänderung ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens zum Nachweis der Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen auf Basis der Ermächtigung der BauVorV abzustimmen).

  - 5.1 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die im Gewerbegebiet und den benachbarten Baugebieten die dort zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhalten.
  - 5.2 Im Industriegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> 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 <sub>eq</sub> [dB(A)/m²] tags	
		tags	nachts
GE1	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 <sub>eq,zus,k</sub> [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 Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>eq,i</sub> durch L<sub>eq,i</sub> + L<sub>eq,zus,k</sub> zu ersetzen ist.

(Hinweise: Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind auch an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet GE1 einzuhalten. Die DIN 45691:2006-12 wird bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereit gehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.)

- Gestaltung**
  - 6.1 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.
  - 6.2 Zusammengebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.
  - 6.3 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 Stabtierzäune zulässig.
- Grünordnung, Natur und Landschaft**

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

  - 7.1 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.
  - 7.2 bestehender, zu erhaltender Baum
  - 7.3 zu pflanzender hochstämmiger Laubbaum Die im Plan festgesetzte Lage kann geringfügig verändert werden, die Anzahl ist beizubehalten.
  - 7.4 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind nicht mitzurechnen.
  - 7.5 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu ersetzen.
  - 7.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu ±50cm vom natürlichen Gelände zulässig. Ausgenommen davon sind
    - Aufschüttungen zur Lagerung von Material
    - Erdwälle bis 1,5 m Höhe zur Abschirmung von Flächen nach Festsetzung 7.9
    - Grabenaufweitungen und Mulden nach Festsetzung 7.9
  - 7.7 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.
  - 7.8 Die Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen ist wasserdurchlässig auszuführen, z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotter.
  - 7.9 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bodenauffüllungen (Kennzeichnung 2.1) ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht zulässig.
  - 7.10 Fläche 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 Biotopbaum; Belassen jeglichen Totholzes; Einbringen von Sonderstrukturen in Form von einzelnen Steinhaufen und Holz- oder Wurzelstockhaufen; Anbringen von Nistkästen und deren jährliche Reinigung.
    - Neuanlage von Geländemulden als ephemere Gewässer und Belassen von Rohbodenflächen sowie Neuanlage von Kiechhaufen; 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 durchzuführen. Bei Bedarf etwa alle 10 bis 15 Jahre ist eine erneute Entschlammung durchzuführen.
    - Entwicklung von artenreichem Feuchtrünland, extensiv gepflegt Mahd 1 x jährlich nach dem 15. August, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung
    - Geländemuße, als Feuchtbiotop Abtrag und Abtransport des Oberbodens, Tiefe 30 bis 80 cm

Die Teilmaßnahme A1 wird der Baugebietsteilfläche GE1, die Teilmaßnahmen A2, A3 und A4 werden der Baugebietsteilfläche GE2, die Teilmaßnahme A5 wird der Baugebietsteilfläche GI1 und die Teilmaßnahmen A7 und A8 der Baugebietsteilfläche GE3 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

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

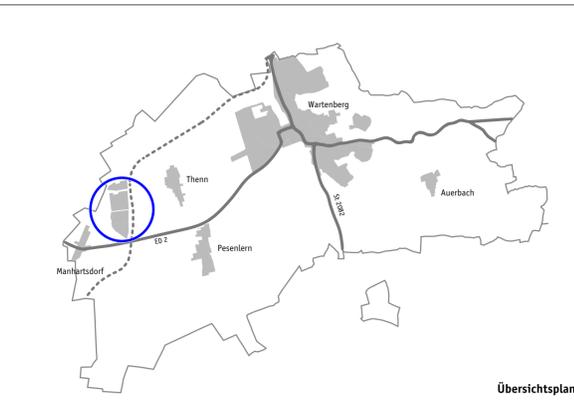


# PRÄAMBEL

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

- Nachrichtliche Übernahmen**
  - 1.1 Bodendenkmal mit Denkmalnummer und Beschreibung
  - 1.2 Trassenkorridor für Umgehungsstraße (Freihaltezone)
  - 1.3 straßenrechtliche Anbauverbotszone der Kreisstraße ED 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 ..... bis .....
  3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 25. Oktober 2017 (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom ..... bis .....
  4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
  5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
  6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... am .....
- Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Wartenberg den .....  
Erster Bürgermeister Manfred Ranft (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 ..... mit Begründung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den .....  
Erster Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)