

## A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Nutzungsschablone:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	2,4	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	o / g <small>(offen / geschlossen)</small>	III <small>(III 1,2)</small>	Anzahl Vollgeschosse

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

### 3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Anbauverbotszone entlang St 2040 (20 m) gem. BayStVG

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche (Breite 6,50 m) mit begleitendem Mehrweckstreifen (Breite 2,00 m)  
 Schattenweg (Breite 0,90 m) als Anschluss zwischen öffentl. Straßenverkehrsfläche und vorhandenem Feldweg/Grünweg

## B Planzeichen als Hinweis

Flurstücksgrenze mit Flurnummer (Bestand)

Höhenlinien (Bestand)

Feldweg/Grünweg (Bestand)

Höhe Erschließungsstraße (Bestand)

Höhe Erschließungsstraße (Planung)

Gefälle Erschließungsstraße (Planung)

Grundstücksgrenze (Planung)

Parzellen-Nr. mit Angabe der Grundstücksgröße (Planung)

### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung

### 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Geräuschkontingentierung - Richtungssektor zur Einteilung der Zusatzkontingente [dB] mit Angabe Bezugspunkt und Winkelmaß

### 7. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzung 2-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen

Pflanzung Einzelbaum

### 8. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## C Textliche Festsetzungen und Hinweise

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 43.789 m<sup>2</sup> und liegt auf den Flurnummern 622, 623, 634, 635/1 und einer Teilfläche der Flur-Nr. 635 in der Gemarkung und Gemeinde Schmidgaden. Ein externer Geltungsbereich wird für die Kompensationsfläche auf Flur-Nr. # festgesetzt (Umfang # m<sup>2</sup>) (wird noch ergänzt).

### 1. Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

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

Entsprechend § 8 in Verb. mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird der Geltungsbereich als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Nicht zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Tankstellen (3), sowie gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (1) sowie Vergnügungstätten (3.).

#### 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: III  
 max. Höhe baulicher Anlagen (über vorhandenem Gelände): 15 m

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

Gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird für das Gewerbegebiet die offene (o) und geschlossene (g) Bauweise festgesetzt.

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

#### 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.

In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone der St 2040 ist ein Abstand von 12 m zum Fahrbahnrand einzuhalten, eine Überdachung der Stellplätze ist hier unzulässig.

Die Stellplätze und Lagerflächen 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.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

#### 1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

##### Anbauverbotszone

Entlang der St 2040 ist ein 20 m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. BayStVG von einer Bebauung freizuhalten.

#### 1.6 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 Schmidgaden entsorgt. Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert oder für die Wiederverwendung gesammelt (z.B. Zisternen). Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Sammel- und Versickerungsanlagen sind mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße St 2040 darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

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

##### Öffentliches Grün

Entlang der St 2040 wird ein 3 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Grünfläche ist als Abgrenzung zur Straße eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen (vgl. hierzu Hinweis Nr. 3.8).

Der öffentliche Grünstreifen ist vor Aufnahme der gewerblichen Nutzung zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

#### 1.8 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)

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf der Flur-Nr. # festgesetzt (wird noch ergänzt) ausgewiesen. Die Maßnahmen sind in einem Ausgleichs-Bebauungsplan dargestellt, welcher Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist (vgl. Plan #288-21) (wird noch ergänzt).

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 2023 herzustellen.

### 1.9 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen gem. Punkt C-1.1), 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	L <sub>eq</sub> tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	L <sub>eq</sub> nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GE 1	55	40
GE 2	55	40
GE 3	58	43
GE 4	60	45
GE 5	60	45
GE 6	58	43
GE 7	55	40
GE 8	55	40

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent L<sub>eq</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	L <sub>eq,ns,t</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
A	4

Bezugspunkt für Sektor in UTM 32:  
 x: 288674,4; y: 5479059,9  
 Bezugspunkt für Sektor in UTM 32:  
 x: 723731,236; y: 5479553,746  
 74,7° W, 125,1° O

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsort j im Richtungssektor k L<sub>eq,k</sub> durch (L<sub>eq,k</sub> + L<sub>eq,ns,t</sub>) zu ersetzen ist.

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag) ist mittels Schallgutachten nachzuweisen, dass die unter Punkt C-1.9 genannten Werte eingehalten werden.

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

Neue Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abhängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

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

Nicht überbaute Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen. Pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mind. ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20) zu pflanzen. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist dem Hinweis Nr. 3.8 zu entnehmen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Der zeichnerisch festgesetzte Einzelbaum in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist unmittelbar nach Beendigung der Straßenbauarbeiten zu pflanzen (vgl. hierzu Hinweis Nr. 3.8).

## 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

Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind, sind gegen den Aufprall bei Baumwurf ausreichend zu sichern. Hierfür ist ein statischer Nachweis beim Bauantrag zu erbringen (betrifft Parzellen 4 bis 8).

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Ausnahme Errichtung Dach-Solaranlage).

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig. Eine Errichtung wird dringend empfohlen.

Bei Dacheindeckungen 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

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 4,00 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeneiveau zulässig. Ebenso sind Stützmauern mit max. 2,50 m Höhe zulässig.

### 2.5 Gestaltung nicht-überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen können als Lager- oder Grünflächen genutzt werden.

### 2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig. Geschlossene freistehende Zäune oder Mauern sowie Zaunsockel sind nicht zulässig, der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden muss mind. 15 cm betragen.

### 2.7 Freiflächengestaltungsplan

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

## 3. Textliche Hinweise

### 3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebundenen Gemeinde Schmidgaden, Schwarzenfelder Weg 9, 92546 Schmidgaden 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 Vermischung und Verdünnung 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.

### 3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeter Auffüllmaterialien 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 altbergauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

### 3.5 Dränsysteme

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

### 3.6 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.

### 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 (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind Nadelgehölze unzulässig, es sind bevorzugt heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden. Geeignete Gehölze sind u.a.:

Bäume 1. und 2. Ordnung			
Acer campestre (Feldahorn)	Quercus robur (Stieleiche)		
Acer platanoides (Spitzahorn)	Quercus petraea (Traubeneiche)		
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Sorbus aucuparia (Eberesche)		
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus torminalis (Eisbeere)		
Prunus avium (Vogelkirsche)	Tilia cordata (Winterlinde)		
Pyrus communis (Holzbirne)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)		
Sträucher			
Cornus mas (Gew. Hartriegel)	Prunus spinosa (Schlehe)		
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)		
Corylus avellana (Haselnuss)	Rosa canina (Hecken-Rose)		
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)	Viburnum opulus (Gew. Schneeball)		

### 3.9 Duldungspflichten

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbausträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter forstwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können.

## Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 13.01.2021

2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 27.06. bis 29.07.2022

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 27.06. bis 29.07.2022

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 am .....ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Schmidgaden, den .....  
 .....  
 Gemeinde Schmidgaden  
 Erster Bürgermeister Josef Deichl

AUFTRAGGEBER /  
 BAUHERR: Gemeinde Schmidgaden  
 Schwarzenfelder Weg 9  
 92546 Schmidgaden

PROJEKT: **Bebauungsplan  
 "Erweiterung GEe Schmidgaden  
 Nord-West 2"**

**Vorentwurf**

PLANINHALT: **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**

PLAN-NR.: 004 / 288-21

MAßSTAB: 1 : 1.000

DATUM: 08.06.2022

GEÄNDERT:

BEARBEITER: Lösch, Hiller

UNTERSCHRIFT:

**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

FUGGERSTRASSE 9 A, 92224 AMBERG  
 TEL.: 09621 / 600057 FAX.: 600058  
 MAIL: sl@loesch-landschaft.de

