

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
der Gemeinde Schmidgaden
„Industriegebiet an der A6 BA II“

Anlage A Textliche Festsetzungen

Inhalt

§ 1	Bebauungsplan	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	3
§ 6	Gestaltung der baulichen Anlagen	4
§ 7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 8	Freileitungen.....	4
§ 9	Einfriedungen	4
§ 10	Werbeanlagen und Beleuchtung	5
§ 11	Grünordnung	5
§ 12	Schallschutz	6
§ 13	Ausgleichsflächen	7
§ 14	Entwässerung	7
§ 15	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	8

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom in der Fassung vom 14.12.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 14.12.2022 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als Industriegebiet (GI) nach §9 BauNVO festgesetzt (siehe Planteil).

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

Gebäudehöhe:

Betriebsgebäude und sonstige bauliche Anlagen bis 15,0 m Gebäudehöhe. Die Ermittlung der Gebäudehöhe bezieht sich auf das angrenzende Straßenniveau als unterer Bezugspunkt. Ist die Straße geneigt, ist von der mittleren Straßenhöhe zwischen Beginn und Ende des Grundstücks auszugehen. Die Gebäudehöhe wird vom Bezugspunkt Straßenniveau bis zum Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut gemessen. Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlage, Aufzüge.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Gebäudehöhe darf im gesamten Industriegebiet max. 5 Vollgeschosse betragen.

Gebäudelängen >50,0 m sind zulässig, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:

Bauverbotszone: Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG besteht entlang der Staatsstraße 2040 eine Anbauverbotszone von 20 m (gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn).

Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Ansonsten darf die Bauverbotszone nur gärtnerisch oder landschaftsgestalterisch genutzt werden.

Es dürfen keine Zufahrten von der Staatsstraße zu den Grundstücken errichtet werden.

Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO und der bayerischen GaStellV in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zu errichten.

Stellplatzbereiche sind mit offenporigen Belägen zur Versickerung des Niederschlagswassers auszustatten.

Das Sichtfeld (siehe Planzeichnung) auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2040 ist freizuhalten. Die Sichtfläche ist von dauerhaften Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

§ 8 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Industriegebietes unzulässig.

§ 9 Einfriedungen

Einfriedungen sind nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zu errichten. (57 BayBO) Einfriedungen entlang der Staatsstraße 2040 sind auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig, sie sind jedoch, mit Ausnahme von Pflegeöffnungen, ohne Tür -bzw. Toröffnungen auszuführen. Die Einfriedungen sind offen zu gestalten. Geschlossene Einfriedungen sind nur als Sichtschutzzaun in einer Gesamtlänge von max. 20 m je Grundstück zulässig.

§ 10 Werbeanlagen und Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind nur Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 K bis max. 3000 K zulässig.

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Industriegebiet ansässige Betriebe auf dem Betriebsgrundstück. Die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist von Werbeanlagen freizuhalten. Ansonsten sind mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 5.0 m² Fläche nicht übersteigen. Zulässig sind außerdem Werbefahnen und maximal zwei freistehende Werbetafeln pro Grundstück sowie Werbepylonen mit einer max. Höhe von 10 m.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtung sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.

Des Weiteren ist bei der Errichtung von Werbeanlagen §33 StVO zu beachten.

Die Errichtung jeglicher Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (§ 46 Abs 2a STVO).

Photovoltaikanlagen (insbesondere auch auf dem Dach) sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer der BAB A6 ausgeschlossen ist.

§ 11 Grünordnung

private Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen. Es sind mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksfläche gärtnerisch als Wiesen-, Rasenflächen oder blütenreiche Pflanzbeete herzustellen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

Die bestehende Gehölzgruppe in der Anbauverbotszone an der Staatsstraße 2040 ist gemäß Planzeichnung zu erhalten.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist

mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

§ 12 Schallschutz

- Innerhalb der Industriegebietsflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	LEK,Tag	LEK,Nacht
Teilflächen 1 bis 4	60	40
Teilflächen 5 bis 7	60	49
Teilflächen 8 bis 11	60	40

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

- Zusatzkontingente:
 Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente L_{EK,ZUS,k}:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte Gauß-Krüger, ETRS89, geozentrisch, GRS80					LEK,ZUS,k, Tag dB(A)	LEK,ZUS,k, Nacht dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	720931,41	5481077,84				
A	720953,29	5481083,37	720984,29	5481044,01	5	17
B	720984,29	5481044,01	720965,06	5481037,88	5	15
C	720965,06	5481037,88	720706,02	5480981,17	~	~
D	720706,02	5480981,17	720953,29	5481083,37	5	17

Tabelle 2: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert

HW: HochwertZählrichtung im Uhrzeigersinn

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt

nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

- 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 ergebenden Immissionskontingente. Die Anwendung der Gleichung (7) aus DIN 45691:2006-12 (Summation) ist damit explizit nicht ausgeschlossen.

§ 13 Ausgleichsflächen

Für den Eingriff durch das Industriegebiet sind als Ausgleich 100.566 Wertpunkte nachzuweisen, was ca. 21.670 m² Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft entspricht.

Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsplan zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Industriegebiet an der A6 BA II“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Zeitpunkt:

Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließung des Baugebietes hergestellt werden.

Die Fläche ist bis zur Entwicklungspflege zu pflegen, Schutzmaßnahmen sind während dieser Zeit zulässig.

§ 14 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Baugebiet erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird gesammelt und im südlichen Teil des Geltungsbereichs an den bestehenden Schmutzwasserkanal abgegeben.

Das Schmutzwasser wird über ein Schmutzwasserpumpwerk und eine Druckleitung in den Ortskanal Trisching eingeleitet und zur Kläranlage Schmidgaden weitergeleitet.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser soll nach dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes §55 (2) möglichst auf dem eigenen Grundstück versickert oder verwendet werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird das anfallende Regenwasser in einem gesonderten Kanal ebenfalls zur Südgrenze abgeleitet und dort an den bestehenden Schacht angeschlossen. Bevor die Einleitung in den Lohgraben erfolgt, wird das Regenwasser der beiden Industriegebiete im ausreichend dimensioniertem Regenrückhaltebecken gesammelt, ggf. sind die wasserrechtlichen Genehmigungen anzupassen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über die Gemeinde Schmidgaden gesichert. (Trisching bezieht das Trinkwasser als Wassergast vom Wasserzweckverband Fensterbach)

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Entwässerungsplan vorzulegen.

Um die Wirksamkeit der Straßenentwässerung nicht zu beeinträchtigen dürfen Schmutz- und Regenwasser der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.

§ 15 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Um aufgrund der Lage ebene Grundstücke zu erhalten sind die Grundstücke höhenmäßig aufzufüllen, bzw. an das Straßenniveau anzugleichen.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Die Höhenstaffelung ist durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen herzustellen. Die sich daraus ergebenden Höhenversätze zu den Erschließungsstraßen sind durch Böschungen, zu den Nachbargrundstücken durch Stützmauern oder Böschungen herzustellen.

Böschungen müssen mit einer Neigung von mind. 2:1 (Böschungslänge: Böschungshöhe) ausgebildet und bepflanzt werden.

An der bergseitigen Grundstücksgrenze darf die Höhe der Abtragsböschung max. 2,50 m betragen, an der talseitigen Grundstücksgrenze darf aufgefüllt werden bis zu einer max. Böschungshöhe von 2,50 m, jeweils bezogen auf das Ursprungsgelände.

Im Bereich der Bauverbotszone sind Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs ($h > 1 \text{ m}$) nicht zulässig.

Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von max. 2,0 m werden zugelassen. Die Abstände zwischen den Stützmauern, sowie zur Grundstücksgrenze müssen mindestens 1,5m aufweisen. Die auf dem Privatgrundstück liegende Seite der Stützmauern ist zu bepflanzen und zu pflegen. Bei Aufschüttungen und Stützmauern sind die gesetzlich geforderten Abstandsflächen von 0,2H lt. Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

Der vorstehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung wird hiermit ausgefertigt.

Schmidgaden,

Gemeinde Schmidgaden

Schmidgaden,

Josef Deichl

1.Bürgermeister

B Hinweise

1. Oberboden

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

2. Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§1a Abs. 2 BauGB). Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält. Stellplätze sollten vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

3. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA (A-153; Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-177 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie auf die Merkblätter des LfU (z.B: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar unter folgendem Link:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf) wird verwiesen.

4. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
5. Auf die rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes (§ 32 WHG) und des Bay. Wassergesetzes (Art. 61) wird hingewiesen.
6. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
7. Altlasten und Verdachtsflächen
Altlasten oder Verdachtsfälle sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
8. Grundwasser und wild abfließendes Wasser
Im südwestlichen Teil des Gebietes ist mit Grundwasser mit einem Flurabstand von weniger als 3 m zu rechnen. Im Hinblick auf eine etwaige Versickerung sollte dahingehend beachtet werden, dass im Rahmen einer erlaubnisfreien Niederschlagswassereinleitung ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten ist.

Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV wird hingewiesen.

9. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.
10. Die Emissionen durch die Autobahn und Staatstraße 2040 sind hinzunehmen. Entschädigungsansprüche jeglicher Art können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
11. Lärm und andere Emissionen durch die naheliegende Autobahn A6 sind hinzunehmen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger dürfen keine Ersatzansprüche geltend gemacht werden.

12. Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch den Bestand sichergestellt. Im Geltungsbereich werden Unter- und Überflurhydranten angeordnet. Die genaue Anzahl und Standorte werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

13. Schallschutz

Das Plangebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmimmissionskontingente gegliedert. Im Gebiet gibt es ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungsarten zu verwirklichen. Dabei beruft sich die Gemeinde Schmidgaden auf das Urteil des 4. Senats des BVerwG 4 CN 8.19 vom 29 Juni 2021.

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

Für die nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweist.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Schmidgaden, Schwarzenfelder Weg 9, 92546 Schmidgaden eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

14. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:

Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass möglichst blendfreie Module verwendet werden.

15. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

16. Fassadenbegrünung

Fenster- und/oder türlose Außenwandflächen von Gebäuden sollten mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.