

Ludwig A. Bauer
Dipl.-Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts-Ing.
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg
Tel.: 08586/2051+2052
Fax: 08586/5772

e-mail: architekturbaerobauer@gmx.de



Markt
Wegscheid

BEBAUUNGSPLAN

„GE PÖLZÖD“

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Wegscheid, den 31. JAN. 2007
Markt Wegscheid


.....
Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



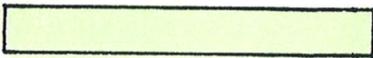
Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



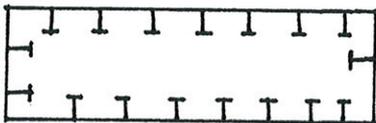
private Grünflächen



zwingend zu pflanzende Laubbäume



Kleingewächse aus Hecken, Sträuchern und Büschen



Extensive Wiese zum Schutze der Natur



Abgrenzung der offenen und abweichenden Bauweise gemäß § 22 BauNVO

PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze und Grenzsteine



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bereits vorgenommene Anpflanzungen bei
Fa. Megal

151

Flurnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2.1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,60

GRZ (Grundflächenzahl)

0,90

GFZ (Geschossflächenzahl)

2.1 Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudeform

2.1.1



- 2 Vollgeschosse zulässig

- Satteldach

2.2 Bauweise

O

Offene Bauweise



Baugrenze

ABW

**Abweichende Bauweise nur für Flur-Nr. 2434/1
– Erdgasverdichterstation**

(Die Bebauung innerhalb der Baugrenzen erlaubt größere Längen als 50 m. Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist einzuhalten)

3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen sollen sich dem vorhandenen Landschaftsbild anpassen.

3.2 Gestaltung des Geländes:

3.2.1 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt. Deshalb sind Aufschüttungen und Abgrabungen lediglich in einem Umfang von max. 0,60 m möglich.

3.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung.

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null).

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	7° - 18°
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder Blechdach
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 8,0 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.4 Gestaltung von Nebengebäuden

3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen.

3.4.2 Wandhöhe
freistehender Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche
max: 5,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.5 Fassaden

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich – wegen des Landschaftsbildes – in verputztem Mauerwerk auszuführen. In diesem speziellen Falle sind großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik oder Metall unzulässig.

4. Zäune

4.1 Zaunart:

An der Straßenseite sind Zäune mit senkrechten Stäben aus Metall zulässig. Die Tore sind der Zaunart im Material und Konstruktion anzupassen.

5. Elektrische Leitungen

Für die elektrischen Erdleitungen ist ein 1,00 m breiter Grünstreifen für die Leitungen im Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie vom e.on-Regionalzentrum Regen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen - dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern - ist dem e.on-Regionalzentrum rechtzeitig zu melden.

6. Ökologische Maßnahmen

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden vom Architekten folgende Maßnahmen empfohlen:

- 6.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden.
- 6.2 Das übrige Regenwasser muß auf dem Grundstück großflächig versickert werden.
- 6.3 Sämtliche Erschließungsstraßen sind bereits Bestand.
- 6.4 Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen.
Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

7. Textliche Festsetzungen Natur und Landschaft

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

7.1 Kurzfassung Kompensationsberechnung für den neuen Gewerbebetrieb:

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargestellt.
Hier die Zusammenfassung:

- a) Aufwertung durch extensives, zusammenhängendes Grünland (siehe auch Ziffer 8.1) im Bereich der Waldabstandsgrenze

525,00 m²

- b) Ökokonto des Marktes Wegscheid, Flur-Nr. 208/2 (Tfl), Gemarkung Möslberg (Erstaufforstung des Grundstückes – Bescheid des Landratsamtes Passau vom 01.12.2003 AZ 41-741-2)

675,00 m²

1. Anlage eines naturnahen standortgemäßen Laubmischwaldes mit Bergahorn und Buche
2. Anlage eines dreireihigen, 6 m breiten Waldrandes auf der West-/Nord-West-Seite aus Haselnuss, Vogelbeere, Salweide, Heckenkirsche, Schlehen, Vogelkirsche und Stieleiche
3. Freihalten eines 20-30 m buchtigen Grünstreifens entlang der Gemeindestraße Flur-Nr. 181, Gemarkung Möslberg als natürliche Sukzessionsfläche
4. Entfernen von Zeit zu Zeit von aufgehenden Gehölzen aus der Sukzessionsfläche, damit eine offene Fläche erhalten bleibt

7.2

Um die dingliche Sicherung des angestrebten Zustands der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a Abs. 4 BayNatSchG zu gewährleisten, ist die Ausgleichsfläche auf der Flur-Nr. 2446 Teilfläche, Gemarkung Wildenranna durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

8. Weitere textliche Festsetzungen im Bereich der Grünordnung

8.1 Extensive Wiese

Die bisher als intensiv genutzte Wiese wird teilweise in eine zusammenhängende extensive Grünlandfläche im Bereich der Baumfallgrenze umgewandelt.

Damit die Fläche nicht verbuscht, ist je nach Vegetationsentwicklung eine einmalige jährliche Mahd erforderlich.

Pestizideinsatz und Düngung sind nicht zulässig.

8.2 Abstand Gehölzstrukturen von landwirtschaftlichen Flächen

Bezüglich Eingrünung ist ein ausreichender Pflanzabstand von mind. 4,0 m gegenüber landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen, wenn die Gehölzstrukturen mehr als 2,0 m Höhe erreichen.

9. Bodenfunde

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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.“

10. Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung des Wohngebietes, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern zu dulden.

11. Ausschließung von Einzelhandelsbetrieben

Im Gewerbegebiet dürfen keine Einzelhandelsbetriebe aller Art errichtet werden.

12. Straßenbau

Alle Erschließungsstrassen bestehen bereits.