

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

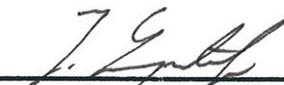
„GE WEGSCHEID NORD“

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Markt Wegscheid

09. DEZ. 2008

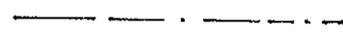



Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



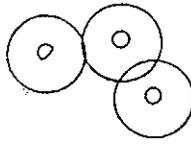
Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



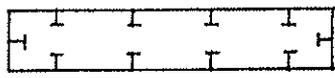
Straßenbegrenzungslinie



zwingend zu pflanzende Laubbäume



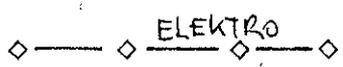
zwingend zu pflanzende Sträucher und Büsche



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Haupt-Wasserleitung



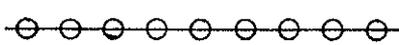
Haupt-Elektrleitung



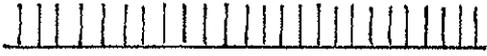
Offene Bauweise

ABW

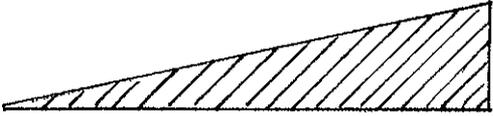
Abweichende Bauweise



Unterscheidungslinie zwischen GE 1 und GE 2

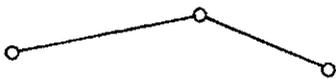


Anbaufreie Zone



Sichtdreieck

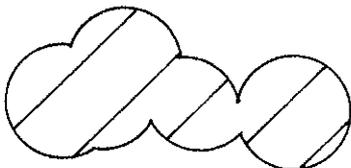
PLANZEICHEN ALS HINWEISE



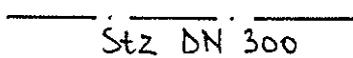
Bestehende Grundstücksgrenze und Grenzsteine



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bereits vorgenommene Anpflanzungen



Bestehende Kanalleitung



Bestehende Telekom-Leitung

151

Flurnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE 1 Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 + 2 BauNVO (Bestand)

GE 2 Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 + 2 BauNVO (Neuer Bereich)

Abgrenzung der beiden Gewerbegebiete wegen verschiedener Gebäudelängen.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 GRZ (Grundflächenzahl)

0,9 GFZ (Geschossflächenzahl)

Bauweise

Es wird für das **bestehende Gewerbegebiet** der Fa. Zambelli eine abweichende Bauweise festgesetzt (= GE 1).

Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen nach BayBO ist einzuhalten.

Für den **neuen Bereich des Gewerbegebietes** wird offene Bauweise festgesetzt (= GE 2).

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:

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:	Flachdach, Satteldach, Pultdach
Dachneigung:	3° - 20°
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen Flachdach mit extensiver Begrünung
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.

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 Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Regenwasser soll mittels Regenwasser-Sammelbehälter zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken verwendet werden.

6.2 Die übrigen Oberflächenwässer sind dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen. Dadurch ist eine große Versickerung und Verdunstung gegeben. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in offenen Rinnen, Mulden oder Gräben.

6.3 Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten

6.4 Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen.
Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

6.5 Sämtliche Erschließungsstraßen sind bereits Bestand.

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 der Kompensationsberechnung:

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

a) Aufwertung durch Feldgehölze auf Flur-Nr. 1015	2.092,35 m ²
b) Abbuchung aus Ökokonto des Marktes Wegscheid aus Flur-Nr. 208/2, Gemarkung Möslberg	738,34 m ²
c) Abbuchung aus Ökokonto des Marktes Wegscheid aus Flur-Nr. 195/1, Gemarkung Möslberg	2.397,33 m ²

8. Textliche Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung

Die Neuordnung der Oberflächenentwässerungs-Entsorgung im Gewerbegebiet durch weitgehende Umstellung auf Trennsystem ist vorzunehmen.

Zur Vermeidung von Überlastungen der vorhandenen Kläranlage sind die Abwasseranfälle bei erhöhten Schmutzwasserkonzentrationen geeignete Vorreinigungsanlagen auf dem Baugrundstück zu erstellen, so dass verschmutztes/belastetes Oberflächenwasser erst nach entsprechender Rückhaltung und Behandlung auf dem Baugrundstück in das gemeindliche Regenrückhaltebecken eingeleitet wird.

Die Ausreinigung der anfallenden Schmutzwässer nach dem Stand der Technik ist in der vorhandenen mechanisch-biologischen Sammelkläranlage (Schlammstabilisierungsanlage für 6000 EW) sichergestellt.

Die Kläranlage des Marktes Wegscheid wurde neu errichtet. Diese neu geschaffene Kläranlage hat noch Kapazitäten frei.

9. Textliche Festsetzungen zu Regenwasserbeseitigung

Niederschlagswasser für den Planungsbereich wird in einem neu zu errichtendem Rückwasserrückhaltebecken gesammelt. Dadurch ist eine großflächige Versickerung und Verdunstung gegeben.

10. Textliche Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet kann wegen des Abstandes von etwa 400 m zu den nächstgelegenen relevanten Immissionsorten uneingeschränkt als Gewerbegebiet genutzt werden.

11. 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 und 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.“

12. 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.

13. Ausschließung von Bäckereien / Bäckerläden auf Flur-Nr. 1014

Laut Notarvertrag vom 19. Mai 1970 ist auf dem Grundstück der Flur-Nr. 1014 eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Die Kaufspartei verpflichtet sich hiermit, auf dem Grundstück für immer währende Zeiten jedweden Verkauf und Vertrieb von Brot jedweder Art und von Backwaren jedweder Art zu unterlassen.

Zu unterlassen ist auch der Verkauf oder Vertrieb solcher Waren auch durch Dritte.

Ferner dürfen auch keinerlei Arten der vorerwähnten Waren zum Zwecke des Vertriebes oder der Verteilung an andere Personen eingelagert werden oder einlagern lassen.“

14. Straßenbau

Alle Erschließungsstrassen bestehen bereits.