




10.2.  Private-Grundstückflächen - geplante Grundstücksgrenzen

10.3.  Bauabstand zur Staatsstraße - anbaufreie Zone
Abstände von den nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stallplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern ect.	mindestens	10m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfosten Durchmesser <40mm und Rohwandstärke <2,9mm)	mindestens	7,5m
während der Bauphase: bis zu Lageplätzen und Baustelleneintr.	mindestens	15m
bis zu Bäumen	mindestens	10m
bis zu Sträuchern, Stammdurchmesser <0,1m	mindestens	7,5m

10.4.  21200 m² Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

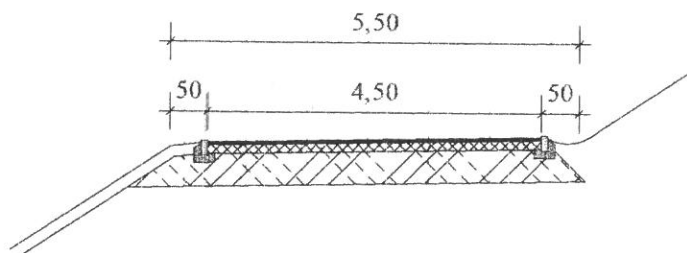
10.5.  ursprüngliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (zurückgesetzt wegen der bestehenden Hochspannungsleitung)

10.6.  Parzellennummer

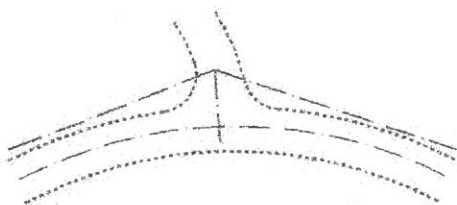
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

11. SCHEMA DARSTELLUNGEN

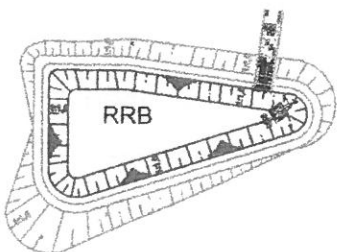
11.1 Erschließungsstraße im Gewerbegebiet



11.2 Geplante Neue Einmündung in die St 2127 mit Sichtwinkel



11.3 geplantes Regenrückhaltebecken
gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers nach Wasserrechtsverfahren



BEBAUUNGSPLAN GE-BÜCHLBERGFELD

ORTSTEL NAMMERING

Bebauungsplanänderung

Deckblatt Nr. 1

GEMEINDE: FÜRSTENSTEIN

LANDKREIS: PASSAU

REGIERUNGS-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Aufsteller:

Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9
94538 Fürstenstein

02.02.2017



Frank Kubitschek
2. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

WM Planung
Weinzierl Manfred
Lehenstraße 33
94538 Fürstenstein/Nammering

Tel.: 08544/9747363

E-Mail: weinzierl-manfred@wm-planung.com

Datum: 27.07.2016

geänd. 29.09.2016
24.11.2016

M A S S T A B :

1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Nach Bedarf bzw. nach Betriebsgröße

0.3. EINFRIEDUNGEN

0.3.1. Einfriedungen sind zulässig bis maximal 2,50 m Höhe
Mauern sind unzulässig

0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

~~0.4.1. --Garagen- und -Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.--~~ entfällt

0.4.2. Bei Garagen an einer öffentlichen Straßenfläche muß zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,5 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

0.5. GEBÄUDE

0.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.

Dachform: freigestellt
Traufseitige Wandhöhe: Für die Traufseitigen Wandhöhen im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Satz 2 talwärts und bergwärts sind im Bebauungsplan Höchstgrenzen in den einzelnen Quartieren festgelegt. Bei einem Satteldach wird die maximale Firsthöhe mit 13,00 m für alle Bauquartiere festgesetzt.

0.6. BEPFLANZUNG

0.6.1. Für alle Grundstücke im GE und GE m.E. ist mit dem Bauantrag ein Freiflächen-gestaltungsplan insbesondere zur Sicherung der Ortsrandeingrünung einzureichen. Der Pflanzplan muß Auskunft über die geplanten Baum- und Straucharten geben, wobei nur heimische Arten verwendet werden dürfen.

0.7. ABSTANDSFLÄCHEN

0.7.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO unter Einschränkung zur Errichtung von Stützwänden an der Grundstücksgrenze Pkt. 0.12.2

0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

0.8.1. Die schalltechnischen Orientierungswerte wurden nach den Vorgaben der DIN 18005 für die Gewerbegebiete mit 65 dB tags und 50 dB nachts sowie für Gewerbegebiete mit Ein-schränkung (GE m.E.) nach den Werten eines Mischgebietes mit 60 dB tags und und 45 dB nachts festgelegt.

0.8.2. Bei Bauanträgen für Betriebswohnungen ist zudem nachzuweisen, daß deren Schutz-anspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen – eventuell durch geeignete Objekt-schutzmaßnahmen – erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbe-grundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9. ENERGIEVERSORGUNG

0.9.1. Zum Schutz der Versorgungstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzungen im Bereich öffentlicher Flächen sind entsprechende Pflanzpläne rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.
(Siehe dazu auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungs-anlagen".)

0.9.2. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bedingungen sind einzuhalten.

0.10. DENKMALSCHUTZ

0.10.1. Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 und 8 DschG) hingewiesen.

0.11. BEPFLANZUNG

0.11.1. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist bei Holzgewächsen, die eine Höhe von über zwei Meter erreichen, ein Pflanzabstand von vier Metern einzuhalten.

0.12. GELÄNDE

0.12.1. Abgrabungen bis 3,00m und einer Böschungsneigung von 1:1,5 und Aufschüttungen bis 4,00m und einer Böschungsneigung von 1:2 bis an die Grundstücksgrenze ist zulässig. Es ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Oberflächenentwässerung auf dem eigenem Grundstück, z.B. am Böschungsfuß, angrenzend zum Nachbargrundstück, sichergestellt wird. Überleitung des Oberflächenwassers in das Nachbargrundstück ist nicht zulässig.

0.12.2. Stützwände in Ortbeton, Betonfertigteilen, Gabionenwände, Stuttgarter Mauerscheiben, an der Grundstücksgrenze mit einer Höhe bis 2,50m + Absturzsicherung sind abweichend von Art 6 Abs 5 Satz 1 u. 2 BayBO zulässig, soweit folgende Gegebenheiten eingehalten werden:

-zulässig im Auftragsbereich des eigenen Grundstücks, um nicht für die erforderliche Abstandsfläche noch mehr Gewerbeflächen zu verlieren. Die angrenzenden Nachbargrundstücke, als Unterliegergrundstücke, müssen im Bereich der Abgrabung, bei Stellung einer Stützwand die Mindestabstandsfläche von 3,00m einhalten.

-die ausreichende Belichtung und Belüftung des betreffenden und des Nachbargrundstück dürfen nicht beeinträchtigt sein.

-die Flächen für notwendige Nebenanlagen dürfen nicht eingeschränkt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.13 Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmen Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach §9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Für die Errichtung baulicher Anlagen in einem Mindestabstand von 10 m wird gemäß §9 FStrG bzw. Art. 23 (2) BayStrWG eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen. (siehe Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen Pkt. 10.3) Einzuhaltende Abstände vom nächstgelegenen Fahrbahnrand.

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

0.13.1 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen: (§12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind rückwärtig über die bestehenden öffentlichen Gemeindestraßen zu erschließen.

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

0.13.2 Privatzufahrten (§8a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§8a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

0.13.3 Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)

Nicht betroffen.

0.13.4 Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächen aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

0.13.5 Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße gefordert. Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein, oder aber es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallemission des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaik-elementen reflektiert wird und damit die Schallemission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht.

Hinsichtlich der sich daraus eventuellen ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass unter Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde oder von Anwohnern oder Grundstücksbesitzern der gegenüberliegenden Wohnbebauung gestellt werden, ablehnen.

0.14 Dachdeckung:

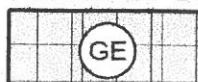
Einschränkung von Dachdeckungen mit hohen Metallkonzentrationen.


Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-, und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechflächen über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

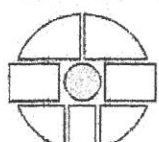
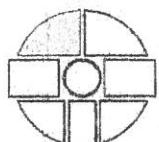
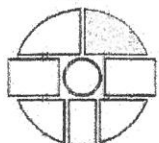
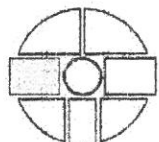
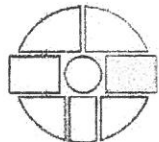
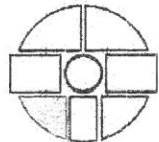

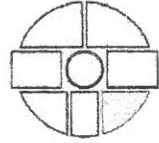
1.1. Gewerbliche Bauflächen

1.1.1.  Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2.  Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO (m.E.)
mit Einschränkung nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO. Beschränkungen:
Zulässiger Planungsrichtpegel nach DIN 18005 wie im Mischgebiet.
Es sind in diesem Bereich nur Anlagen ohne störende Emissionen (z.B. Rauch, Ruß, Staub, Gase, aerosole Dämpfe, Geruchstoffe und Licht, Lichtreklame, Scheinwerfer außen) zulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Schema der Nutzungsschablone:

- 2.1.1.  Art der baulichen Nutzung (siehe Ziffer 1.1.1. und 1.2.1.)
- 2.1.2.  Traufseitige Wandhöhe: TWH = Traufseitige Wandhöhe **bera**seits nicht über m ab fertig planierter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandaußenkante mit der Dachhaut.
- 2.1.3.  Traufseitige Wandhöhe: TWH = Traufseitige Wandhöhe **false**its nicht über m ab fertig planierter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandaußenkante mit der Dachhaut.
- 2.1.4.  DIN 18005: Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel nach DIN 18005 bei Tag
- 2.1.5.  DIN 18005: Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel nach DIN 18005 bei Nacht
- 2.1.6.  Grundflächenzahl: GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.
- 2.1.7.  Bauweise: o = Offen
- 2.1.8.  Geschosflächenzahl: GFZ = Die Geschosflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschosfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.  Bauweise offen

3.2.  Baugrenze, Flächen mit Baurecht


4. FLÄCHEN FÜR DEN OBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

4.1.  Oberörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1.  Bestehende Straßenverkehrsflächen, Maße wie vermessen


5.2.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen. Ausbau nach Straßenplanung. Der versiegelte Anteil ist möglichst gering zu halten und wird mit den Straßenausbauplänen festgelegt.

5.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

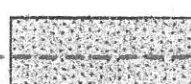
6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

6.1.  entfällt

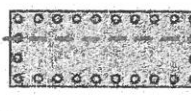
7. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

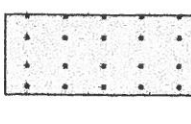
7.1.  20 KV-Leitung bestehend mit Schutzabstand


8. GRÜNFLÄCHEN

8.1.  Verkehrsgrünflächen entfällt

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

9.1.  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, private Flächen mit Pflanzungsbindung als Ortsrandeingrünung entfällt

9.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, private Flächen. Anpflanzung nach Freiflächengestaltungsplan wie unter Pos 0.6.1. gefordert.

9.2  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, öffentlicher Flächen mit Pflanzungsbindung als Randeingrünung entlang der Erschließungsstraße