

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

**GEWERBEGEBIET
BRUCKSTEIN**

**Gemeinde: Rattenberg
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern**

Festsetzungen

Planung: MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE
Lindenstraße 34a
94342 Straßkirchen
Tel.: 09424/9420-0
Fax: 09424/8176

Bearbeitung: Th. Althammer
Landschaftsarchitekt


O. Vetter-Gindele
Dipl.-Ing. Architektur u. Stadtplanung

Straßkirchen, den 16.08.2001





Th. Althammer

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN





1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
- 1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. § 8 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind zulässig.



2.0 Grenzsignaturen, Verkehrsflächen

- 2.1  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.2  Baugrenze
- 2.3  Öffentliche Verkehrsflächen

3.0 Grünordnung

- 3.1  Öffentliche Grünflächen; im Schutzstreifen der 20kV-Leitung: extensive Wiesen-
nutzung, einmalige Mahd/Jahr, keine Düngung
- 3.2  Private Grünflächen; diese Flächen dürfen nicht befestigt oder gewerblich genutzt
werden; Grundstückszufahrten sind in Breite und Anzahl auf das betrieblich unbed-
ingt erforderliche Maß zu reduzieren.
- 3.3  Zu erhaltender Gehölzbestand, der auf die Pflanzgebote nach I.3.5 und 3.6 ange-
rechnet wird
- 3.4  Zu pflanzende Einzelbäume mit Standortfestlegung;
Mindestpflanzgröße Hochstamm StU 16-18, Artenauswahl:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Die Pflanzung erfolgt auf dem privaten Grünstreifen und wird durch die Gemeinde
im Zuge der Erschließungsmaßnahme durchgeführt. Die spätere Pflege (ggf. auch
der Ersatz) ist durch den Grundstücksbesitzer zu veranlassen.
- 3.5  Zu pflanzende Obstbäume ohne Standortfestsetzung, jedoch in der dargestellten
Anzahl; Mindestpflanzgröße: Hochstamm, lokal bewährte, robuste Sorten. Zur
landwirtschaftlich genutzten Nachbarfläche müssen Bäume einen Mindestabstand
von 4 m einhalten.
- 3.6  Heckenpflanzung (Bäume und Sträucher) gem. Schnitt 1-1;
auf mind. 60% der Grundstückslänge ist eine 2-3-reihige Hecke zu pflanzen, Pflanz-
abstand 1,0 m x 1,2 m, Baumanteil mind. 5%. Zur landwirtschaftlich genutzten

Nachbarfläche müssen Bäume einen Mindestabstand von 4 m, Sträucher einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

Zu verwendende Arten und Mindestpflanzgrößen:

Bäume	Quercus robur	Stieleiche	H 2xv StU 10-12	
	Carpinus betulus	Hainbuche	-,-	
	Tilia cordata	Winterlinde	-,-	
	Populus tremula	Zitterpappel	-,-	
	Prunus avium	Vogelkirsche	-,-	
	Pyrus pyrastrer	Wildbirne	-,-	
	Malus silvestris	Holzapfel	-,-	
	Sorbus aucuparia	Eberesche	-,-	
	Acer campestre	Feldahorn	-,-	
	Sträucher	Corylus avellana	Hasel	Hei 2xv 200-250
		Ligustrum vulgare	Liguster	-,-
		Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	-,-
		Salix caprea	Salweide	-,-
		Prunus spinosa	Schlehe	-,-
Rhamnus frangula		Faulbaum	-,-	
Rosa arvensis		Ackerrose	-,-	
Rosa canina		Heckenrose	-,-	

3.7



Heckenpflanzung (Sträucher) gem. Schnitt 2-2; auf mind. 50% der Grundstückslänge ist eine 2-reihige Hecke (Pflanzenabstand 1,0 m x 1,2 m) zu pflanzen, wobei eine Reihe auf Privatgrund und eine Reihe auf öffentlichem Grund zu liegen kommt.
Zu verwendende Arten und Mindestpflanzgrößen: Sträucher 2xv 60-100, Artenauswahl siehe I.3.6

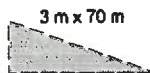
3.8



Landwirtschaftliche Nutzfläche

4.0 Sonstige Festsetzungen

4.1



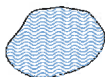
Sichtfeld mit Angabe der Schenkellängen; innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder ist die Sicht über 1,0 m ab OK Fahrbahn freizuhalten. Hochstämme im Sichtfeld sind zulässig.

4.2



Bestehende Pumpstation zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers

4.3



Teiche zur Reinigung, Rückhaltung und ggf. Versickerung von Niederschlagswasser; sie sind naturnah anzulegen, harmonisch in das Gelände einzufügen (unregelmäßige Formgebung, wechselnde Böschungsneigungen) und der Spontanbegrünung zu überlassen.

4.4




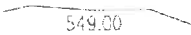
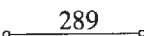



Bestehende 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen; innerhalb des Schutzstreifens (je 8,0 m beiderseits der Leitung) muss der Abstand von Gehölzen zum Leiterseil (auch bei größtem Durchhang und beim Ausschwingen der Leitung durch Windlast) mind. 2,5 m betragen.

4.5



Mit Leitungsrechten zu belegende Flächen zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

II. PLANLICHE HINWEISE

1.  Baubestand
2.  Höhenlinien (Angaben in m üNN)
3.  Besteh. Flurstücksgrenzen mit Fl.Nrn.
4.  Maßangaben
5.  Vorgeschlagene Parzellenzufahrt
6.  Parzellenummer

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 GRZ = 0,6; wasserdurchlässig befestigte Flächen sind nur zu 50 % auf die Grundfläche anzurechnen
- 1.2 GFZ = 1,0

2.0 Bauweise, Abstandsflächen

- 2.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen (gem. der Regelungen in der BayBO) sind einzuhalten.

3.0 Baugestaltung

- 3.1 Gebäudeabmessungen
- 3.1.1 Die zulässige mittlere Wandhöhe ist auf max. 7,5 m ab OK Urgelände beschränkt.
- 3.1.2 Bei betrieblich erforderlichen Punktbauten (Masten, Kamine, Türme) darf eine Gesamthöhe von 15 m ab OK Urgelände nicht überschritten werden.
- 3.2 Dachgestaltung
- 3.2.1 Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15°-30° sind zulässig; ausnahmsweise ist auch eine flachere Dachneigung zulässig, wenn die Dachfläche begrünt wird.
- 3.2.2 Dachfarbe bei nicht begrüntem Dächern: rot, rot-braun
- 3.3 Fassadengestaltung
- 3.3.1 Vollflächige Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Aluminium sind unzulässig.
- 3.3.2 Grelle, expressive und dunkle Farbanstriche sind unzulässig.
- 3.3.3 Geschlossene Fassadenflächen über 40 m² sind - sofern betrieblich möglich - zu begrünen (Rank- bzw. Kletterpflanzen).
- 3.3.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.3.5 Gebäude ab einer Länge/Breite von 20 m sind optisch vertikal zu gliedern (z.B. mit Fensterachsen, Vor- und Rücksprünge, Holzbauteilen, Fassadenbegrünungselementen ...)
- 3.4 Einfriedungen
- 3.4.1 Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis zu 1,5 m Höhe sind zulässig.
- 3.4.2 Mauern, Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.
- 3.5 Solaranlagen sind zulässig. Auf der Dachfläche müssen sie jedoch die gleiche Neigung wie die Dachfläche selbst besitzen.

4.0 Grünordnung

- 4.1 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die Bepflanzung der privaten Grünflächen entsprechend der Pflanzgebote I.3.4 und 3.7 wird zusammen mit den öffentlichen Grünflächen durch die Gemeinde durchgeführt. Die spätere Pflege der privaten Grünflächen mitsamt der sich darauf befindlichen Pflanzungen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.
Die Pflanzungen erfolgen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung.

- 4.2 Grünflächenzahl, innere Durchgrünung
Zusätzlich zu den unter I.3.2 planlich festgesetzten, privaten Grünflächen sind mindestens 5% der privaten Grundstücksfläche als Vegetationsflächen mit Erdanschluss anzulegen. An Parzellengrenzen zu benachbarten Gewerbeparzellen werden zur inneren Durchgrünung Pflanzungen gem. I.3.6 festgesetzt.
- 4.3 Betriebsflächen wie Stellplätze, deren Zufahrten, Lagerplätze u. dgl. sind im Falle einer Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (unversiegelter Wurzelbereich mind. 6 m²). Artenauswahl und Pflanzgrößen siehe I.3.4 und I.3.5. Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser sind zulässig.
- 4.4 Geländemodellierung
Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im betrieblich erforderlichen Rahmen zulässig. Stützmauern sind vollflächig zu begrünen. Deren Höhe darf 1,2 m über Gelände nicht überschreiten. Böschungen sind im Verhältnis 1:1,5 (Höhe : Breite) oder flacher auszubilden.
- 4.5 Freiflächengestaltungsplan
Zu jedem Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) zu erstellen.
Darzustellen sind insbesondere Art und Größe der Bepflanzung, Belagsausbildung, Geländemodellierung, Fassaden- und Dachbegrünung, Regenwasserbehandlung bzw. -ableitung .

5.0 Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 942, Gmk. Rattenberg entsprechend beiliegendem Maßnahmenplan durchzuführen.

6.0 Immissionsschutz

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor erheblicher Lärmbelästigung ist im Gewerbegebiet Nachtarbeit in der Zeit zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht zulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Müllentsorgung

Die Bauwerber werden dazu angehalten (auch schon während der Bauphase) anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Müllbehälter müssen zur Entleerung am Abfuhrtag an der Erschließungsstraße abgestellt werden. Bis zur Realisierung einer öffentlichen Wendefläche für Lkw im 2. Bauabschnitt ist für Müllfahrzeuge am Abfuhrtag die Wendemöglichkeit auf den jeweiligen Gewerbezellen zu ermöglichen. Ansonsten sind Abfallbehälter zur Entleerung an der Einmündung zur GV-Straße (Rampsbergerstr.) aufzustellen.

2.0 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen.

3.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Durch die Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

4.0 Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Hrsg: von der Forschungsges. f. Straßen- und Verkehrswesen). Die Bauwerber werden auf die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft (VBG 4) hingewiesen. Weitere Auskünfte erteilt die E.ON Netz GmbH – Netzservice Schwandorf – Tel. 09431/730-0.

5.0 Pflege von Grünanlagen

Pflegevorgaben:

- keine mineralische Düngung
- kein Einsatz von Herbiziden und Pestiziden
- bei Wiesen: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr
- für Flächen mit Spontanbegrünung: Mahd alle 2 bis 5 Jahre

6.0 Baumaterialien und -gestaltung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind,
- die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können
- oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

Auf Grund der landschaftlichen Exponiertheit des Plangebietes wird - wo dies betrieblich möglich ist - die Ausbildung von Satteldächern und für die Außengestaltung Putz- und Holzverschalung empfohlen. Farben sollten nur in dezenten Tönungen Verwendung finden.

7.0 Regenwasserbehandlung

Aus ökologischen Gründen (Grundwasseranreicherung, sparsamer Umgang mit Trinkwasser, kein Fremdwasser in der Kläranlage, Verringerung von Niederschlagsspitzen) sollte das Regenwasser auf dem Baugrundstück in Regenwasserzisternen gesammelt werden. Die Verwendung als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, u.a.) wird angeregt.

Es wird empfohlen, eine weitgehend offene Ableitung (Gräben, Muldenteiche) in die gemeindlichen Regenwasserentsorgungseinrichtungen auszubilden, in der das Wasser z.T. versickern, z.T. verdunsten kann und durch eine entsprechende Bepflanzung sowie den Absatz von Schwebstoffen auf natürliche Weise vorgereinigt wird.

Auf den Einsatz von Streusalz ist auch auf privaten Flächen zu verzichten, um Boden und Gewässer nicht durch chemische Belastungen zu gefährden !

Der Gewerbetreibende wird darauf hingewiesen, dass durch den Gewerbebetrieb verschmutztes Oberflächenwasser nur dann der gemeindlichen Niederschlagswasserentsorgung zugeführt werden darf, wenn dieses vorher auf dem Grundstück durch entsprechende Einrichtungen (z.B. Öl- bzw. benzinabscheider, Filter o.ä.) gereinigt wurde.

8.0 Brandschutz

Der Begründung des Bebauungsplanes ist als Anlage ein Hinweisblatt zu Belangen des abwehrenden Brandschutzes beigeheftet.