



Markt B r u c k i.d.OPf.

SATZUNGSTEXT

für den

Bebauungsplan "Am Sand" mit integrierter Grünordnung

**Planfassung
16.03.2011**

Die **M A R K T B R U C K i.d.OPf.**

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und
§ 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit
Art. 3 des bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan "Am Sand", in der Fassung vom 16.03.2011 bestehend aus
Planzeichnung und Textteil als Satzung.

FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet (GE)
Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
- 1.2 Industriegebiet (GI)
Ausnahmen im Sinne von § 9 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ - setzt fest, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Anzurechnen sind die Flächen von Haupt- und Nebenanlagen. Zur Ermittlung der Grundfläche sind jeweils die größten Maße des Grundrisses anzurechnen, einschließlich der Terrassen, ebenso in den Luftraum hineinragende wesentliche Teile der baulichen Anlagen, wie z.B. Erker, Balkone.
- 2.2 Durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TGa) darf die zulässige Grundfläche GR insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ – von höchstens 0,80 überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Baumassenzahl - BMZ - setzt fest, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dürfen nur, soweit sie nicht an von Bebauung freizuhaltenen Flächen angrenzen, in geringfügigem Maß bis maximal 1,5 m Tiefe und bis zu einem Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand überschritten werden.
- 3.2 Im GE und GI wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe, die oberste Begrenzungskante des Daches bei Sattel- oder Pultdächern, bzw. der obere Abschluss der Wand bei Flachdächern, die Oberkante von Dachaufbauten sowie die Oberkante aller sonstigen baulichen Anlagen wie z.B. Masten, Krananlagen usw. dürfen die Höhe 18,0 m nicht überschreiten, wobei als maximaler Wert die Höhe von 384,0 m ü.NN in jedem Fall einzuhalten ist.

Auf den Grundstücken der Gemarkung Bruck i.d.OPf. mit der Fl.Nr. 947/2, 948 und auf der Teilfläche des Flurstücks 858, die sich südlich im Bebauungsplan mit L2 eingezeichneten Kanalleitungstrasse befindet, wird die maximale zulässige Bauhöhe für alle baulichen Anlagen auf 381,0 m ü.NN festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberkante, gemessen jeweils in der Fassadenmitte.

5. Dienstbarkeiten

- 5.1 Die in der Planzeichnung als mit Leitungsrecht -L1- zu belastend festgesetzten Grundstücksflächen Fl.Nrn 854, 857 und 949 sind zugunsten der E.ON Bayern AG durch die erforderlichen Leitungsrechte zu belasten.
- 5.2 Die in der Planzeichnung als mit Leitungsrecht -L2- zu belastend festgesetzte Grundstücksfläche Fl.Nr. 858 ist zugunsten des Marktes Bruck i.d.OPf. durch die erforderlichen Leitungsrechte zu belasten.

6. Grünordnung

6.1 Begrünung der öffentlichen Flächen

6.1.1 Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche

Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung / Streuobstwiese

Obstbäume als Hochstamm, 3 x v mB. (3 x verpflanzt mit Ballen)

STU (Stammumfang) 12-14 cm mit standortgerechten Obstsorten

Eine Sicherung vor Verbisschäden ist anzubringen. Der Pflanzabstand von 4 m zur landwirtschaftlichen Grenze ist einzuhalten. Eine 2-jährige Entwicklungspflege ist durchzuführen.

Die Ansaat der Streuwiese erfolgt mit standortgerechten Gräsern und Kräutern (Selbstbegrünung oder Ansaat). Die Streuwiese wird 1 x jährlich gemäht. Das Schnittgut ist zu entfernen. Eine Düngung der Wiese ist nicht erlaubt.

6.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

- 6.2.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zugängen, Zufahrten und Parkflächen zulässig.

Pro angefangene 800 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum, 3 x v mB. STU 14-16 cm als Hochstamm zu pflanzen.

Für die Pflanzung sind nur heimische Sträucher, Ziersträucher, und Bäume 1. und 2. Wuchsordnung sowie Obstbäume zu verwenden.

- 6.2.2 Ortsrandeingrünung - Einbinden von Ortsrändern in die Landschaft

Ortsrandeingrünung A 1:

Pflanzung einer 2-reihigen Feldgehölzhecke einschl. eines 6 m breiten Heckensaumes einschließlich 2m Pflanzung zur Bahnlinie und 2 m Heckensaum zu GI/GE ohne Baumpflanzung 1. Wuchsordnung. Gesamtbreite 10 m.

Abstand und Bepflanzung sind so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Rückschnitt, ständig zu gewährleisten.

Ortsrandeingrünung A 2:

Pflanzung einer 4-reihigen Feldgehölzhecke einschl. eines 2 m breiten grenzseitigen Heckensaumes mit Baumpflanzung 1. Wuchsordnung, Gesamtbreite 6 m.

Bäume mit einer Höhe von mehr als 2 m müssen gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einen Grenzabstand von mindestens 4 m einhalten.

Ortsrandeingrünung A 3:

Pflanzung einer 4-reihigen Feldgehölzhecke mit Baumpflanzung 1. Wuchsordnung, Gesamtbreite 4 m.

7. Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

7.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der GaStellV zu ermitteln.

7.2 Garagen, Carports, und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

7.3 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

8. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 BayBO angeordnet.

9. Fassadengestaltung

Grellfarbige Fassadenflächen sind nicht zulässig.

10. Dachausbildung

10.1 Grellfarbige Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

10.2 Es sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 28° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig.

10.3 Auf den Sattel- und Pultdächer sind Dachaufbauten unzulässig. Auf den Flachdächern sind nur haustechnische Anlagen als Dachaufbauten zulässig, sofern diese um mindestens 3,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

11. Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen dürfen in der Summe einen Anteil von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

11.2 Freistehende Werbeanlagen, wie z. B. Pylone, außerhalb der Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von 1,0 / 1,0 m und einer Höhe von maximal 10,0 m zulässig. Im Umkreis von 40 m ist jeweils nur eine Anlage zulässig.

11.3 Freistehende Werbeanlagen, Sammelwerbeanlagen und Zufahrthinweise, die sich nicht an Gebäudefassaden befinden, sind bis zu einer Größe von 8 m² zulässig, sofern sie keine Sichtbehinderung der öffentlichen Verkehrsflächen und Ein- und Ausfahrten verursachen.

11.4 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sowie Blink- und Wechselleuchtwerbung sind unzulässig.

11.5 Bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

12. Beleuchtung auf privaten Flächen

12.1 Die Beleuchtung ist so anzubringen, dass der Strahlengang nicht in Verkehrsbereiche der Straße wirkt und Blendungen ausgeschlossen sind.

12.2 Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs, insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn, jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

12.3 Sogenannte Skybeamer, Projektionen oder ähnliche Anlagen sind unzulässig.

13. Versorgungsanlagen und –leitungen und fernmeldetechnische Anlagen

13.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

14. Immissionsschutz – baulicher Schallschutz

- 14.1 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingente „Am Sand“

Name	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF 1	68 dB(A)	53 dB(A)
TF 2	65 dB(A)	50 dB(A)
TF 3	64 dB(A)	49 dB(A)
TF 4	64 dB(A)	49 dB(A)
TF 5	63 dB(A)	48 dB(A)
TF 6	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 7	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 8	62 dB(A)	47 dB(A)
TF 9	67 dB(A)	52 dB(A)
TF 10	63 dB(A)	48 dB(A)

In der Planzeichnung sind die L_{EK} -Werte in den betreffenden Teilflächen eingetragen, siehe Festsetzung durch Planzeichen Ziffer 1.8.4.

- 14.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} für die jeweiligen Teilflächen ergeben, eingehalten werden. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12, Kapitel 5 ist zu beachten. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.
- 14.3 Eine Befreiung von der Verpflichtung zum gutachterlichen Nachweis oder die Ansetzung abweichender Emissionskontingente L_{EK} ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.
- 14.4 Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen.
- 14.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm:1998-08) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.
- 14.6 In den Bereichen in denen in der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 4044.0/2010-AS vom 13.08.2010 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten am Tag und/oder in der Nacht überschritten werden, ist für Räume/Gebäude welche Nutzungen enthalten, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, mit dem Bauantrag der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109/11.89 "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen.
- 14.7 In den Bereichen, in denen in der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 4044.0/2010-AS vom 13.08.2010 am Tag und/oder in der Nacht auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete überschritten werden, ist eine Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

1. BRANDSCHUTZ

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

2. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

3. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Mindestgrenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB), vor allem zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird hingewiesen.

4. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird hingewiesen.

5. Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

6. Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Solarmodulen auf Dächern sind, wegen des nicht allzu weit entfernten Flugplatzes Nittenau – Bruck, blendarme Fabrikate bevorzugt zu verwenden.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

Falls Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser notwendig sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Schwandorf zu beantragen.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffe sind nach Art. 37 BayWG beim Landratsamt Schwandorf anzuzeigen.

8. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Bepflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sollten von vornherein vermieden werden.

9. Die Bahnübergänge bei Bahn-km 6,656 (Ortsstraße), Bahn-km 6,926 (privater Feldweg) und Bahn-km 7,182 (privater Feldweg) sind nicht technisch gesichert. Der Straßenverkehrsteilnehmer muss sich vor dem Überqueren des Bahnübergangs Übersicht verschaffen. Diese müssen daher die dazugehörige Sichtflächen vor möglicher Sichtbehinderung durch Bebauung, Anpflanzung, Lagerung von Materialien, größeren Maschinen und Geräten etc. zuverlässig zu jeder Zeit freigehalten werden.
10. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im Plangebiet mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten und sind von den Bewohnern und Nutzern hinzunehmen.
11. Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Nittenau – Bruck. Es ist mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden sind ausgeschlossen.

12. AUSGLEICHSFLÄCHEN

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf, werden folgende Grundstücksflächen als Ausgleichsflächen festgelegt und vertraglich gesichert:

- Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 858
- Grundstücksfläche Fl.Nrn 861 und 862.

Die Ausgleichsflächen Fl.Nr. 861 und 862 grenzen östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an und sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Maßnahmenziele und durchzuführende Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt durch den Erwerb der Flächen durch den Markt Bruck i.d.OPf.

Die erforderlichen Maßnahmen werden durch den Markt Bruck i.d.OPf. veranlasst.



13. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ist vom Bauherrn ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln.

Der Freiflächengestaltungsplan soll die Höhenabwicklung des Freigeländes, sowie die Gestaltung der Freiflächen insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der Park, Stell- und Lagerplätze sowie Lage, Größe und Pflanzenauswahl des gesamten Betriebsgeländes aufzeigen.

Die Planung ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekten/in zu erstellen.

14. EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Aus ökologischen Erwägungen heraus, insbesondere zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen, wird empfohlen, fensterlose oder ungegliederte Wandflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen dauerhaft zu begrünen sowie Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung von einer durchwurzelbaren Mindestgesamtdicke von 10 cm auszubilden. Das Pflanzen fremdländischer großwachsender Gehölze, insbesondere Hängeformen und Nadelgehölze (Koniferen wie Thuja, Zypressen, Zedern, Blaufichten/Tannen) ist zu vermeiden.

Die Oberfläche der Park-, Stell-, Stand- und Lagerflächen sollte nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

Um den Abfluss von wild abfließendem Wasser gemäß Art. 63 BayWG (Bayerisches Wassergesetz) und die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten, wird empfohlen, die Einfriedungen ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

15. EMPFOHLENE BAUM- und STRAUCHARTEN

Bäume 1. Wuchsordnung:

Quercus pendunculata - Stieleiche

Bäume 2. Wuchsordnung:

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Populus tremula - Zitterpappel

Obstbäume:

Apfel, Birne, Zwetschge, Walnussbaum

Ortsrand:

Quercus pendunculata - Stieleiche

Sträucher:

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Sambucus nigra - Holunder

Rhamnus frangula - Faulbaum

Salix caprea - Salweide

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Bruck i.d.OPf., den.....

Markt Bruck i.d. OPf.

(Siegel)

.....

Faltermeier

1. Bürgermeisterin