

A) FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GE Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II maximal 2 Vollgeschoße möglich
- 0,8 Grundflächenzahl 0,8
- 1,0 Geschoßflächenzahl 1,0
- WH 7,0 Wandhöhe: Höchstmaß max. 7,00 m gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut
- FH 10,0 Firsthöhe: Höchstmaß max. 10,00 m gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Oberkante First. Dachgeschoßausbau ohne Kniestock ist zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- Baugrenze
- △ Grundstückseinfahrten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden dürfen.

4. BAULICHE GESTALTUNG

Vorgeschrieben sind Sattel- bzw. Pultdächer mit einer Neigung von mind. 8°, bei Betriebswohngebäuden von 15° bis 40°. Die Firstrichtung muß in Gebäudelängsrichtung verlaufen. Für Betriebswohngebäude gilt: Der EG-Fußboden darf nicht höher als 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Dachgauben sind zugelassen auf Dächern mit mind. 38° Dachneigung. Fassadengestaltung: Außenwände von Gebäuden sind oberhalb des Sockels zu verputzen und hell zu streichen, Stahlbetonsichtflächen sind hell zu streichen. Sichtbare Verkleidungen der Fassade mit Kunststoff, Asbestzement, sowie Überdachungen mit Kunststoffplatten und dergleichen sind unzulässig. Trapezblechverkleidungen und Außenwandverkleidungen aus Holz sind zulässig. Fenster müssen in Größe, Maßverhältnissen, Anordnung und Gestaltung mit dem Gesamtbauwerk harmonisieren. Glasbausteine und Ornamentsteine sind nicht zulässig.

Einfriedigungen: Einfriedigungen sind als Maschendrahtzäune auszuführen und zwingend zu hinterpflanzen. Eine Verkleidung mit Matten, Kunststoffplatten oder ähnlichem Material ist unzulässig. Durchlaufende Sockel dürfen max. 10 cm über Geländeebene hinausragen und müssen dem Gelände ohne Abtreppungen folgen. Zaunhöhe ist maximal 2,00 m.

Abfallbehälter: Müllbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder bei den Zufahrten in geschlossenen Boxen o.ä. unterzubringen. Freistehende Müllboxen müssen auf mind. 3 Seiten mit bodenständigen Sträuhern eingepflanzt werden.

Werbeanlagen: Werbeanlagen außerhalb Bau- bzw. Gebäudegrenzen sowie Licht- und Leuchtreklame sind unzulässig.

Garagen: Garagengebäude sind in ihrer Bauweise und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen sowie mit geeigneten Dächern auszubilden. Fertigaragen sind nur zulässig, wenn sie diesen Anforderungen genügen.

5. VERKEHR

- Straßenbegrenzungslinie
- + Breite der Straßen u. Wege
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Innerhalb der Sichtdreiecke sind alle Arten der Bebauung, Einfriedung Bepflanzung, Ablagerungen und Gegenstände unzulässig, soweit sie höher als 1,00 m sind, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte.

Die Zufahrten zu den einzelnen Bauparzellen müssen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einen Mindestabstand von 20m aufweisen. Dach- oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Straßengrund geleitet werden. Auch dürfen Schnee und Eis aus den einzelnen Bauparzellen nicht der Straße zugeführt werden. Oberflächenwasser darf der Staatsstraße in nicht größerem Umfang als bisher zugelassen werden. Beleuchtungsanlagen innerhalb des Gewerbegebietes (z.B. Werbeanlagen, Hofraumbeleuchtung und dergl.) müssen so erstellt werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet wird.

6. GRÜNORDNUNG

Grünflächen: Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe mit Angabe der Breite des Grüngürtels am Ortsrand. Die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1,00 m x 1,00 m auszuführen. Die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen sind je angefangenen 500,00 m² mit mindestens einem Baum und einem Strauch der angegebenen Art und Größe zu bepflanzen. Bei Betriebswohngebäuden sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zugelassen. Bei der Gestaltung von Aufschüttungen zum Lärmschutz (Lärmschutzwand) ist auf eine harmonische Einbindung in die natürliche Umgebung zu achten.

Zu pflanzende Bäume der festgesetzten Art und Größe

Es sind folgende Arten zulässig. Bäume:

- acer pseudoplatanus (Ahorn)
- tila cordata (Linde)
- quercus robur (Eiche)
- fraxinus excelsior (Esche)
- prunus avium (Vogelkirsche)
- acer campestre (Feldahorn)
- carpinus betulus (Hainbuche)
- sorbus aucuparia (Eberesche)
- crataegus monogyna (Weißdorn)
- prunus spinosa (Schlehe)
- corylus avellana (Haselnuß)
- prunus padus (Traubekirsche)
- rosa canina (Hundsrose)
- sambucus nigra (Holunder)
- viburnum lantana (Schneeball)
- euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- frangula alnus (Faulbaum)
- salix caprea (Salweide)

Pflanzgr.: Hochstämme 3-4 x verpflanzt Stammumfang 16-18cm, 3,5-4,0m hoch

Die festgesetzten Pflanzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung der Gebäude von jedem Parzelleneigentümer selbst durchzuführen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Vorschriften des BImSchG für das GE-Gebiet sind einzuhalten. Schallschutznachweise in Bezug auf die umgebende Bebauung sind zu erbringen. Gebäude sind nach Möglichkeit so anzuordnen, daß sie als baulicher Lärmschutz für die Wohnbebauung im Westen/Norden dienen. Für die Parzellen 1-5 werden als zulässige Geräuschbeiträge Orientierungswertanteile festgesetzt (Gliederung des Gebietes nach § 1 Abs. 4 BauNVO). Die Anteile sind in der nachfolgenden Tabelle beschrieben. Der höhere Wert bezieht sich auf die Tageszeit, der niedrigere Wert auf die Nachtzeit. Die Werte sind in dB (A) angegeben.

Parzelle	1	2	3	4	5
Immissionsort					
1	50/35	51/36	54/39	51/36	55/40
2	53/38	53/38	53/38	49/34	49/34

Beschreibung der Immissionswerte:

Immissionsort 1: Bebauungsrand an der westlich der ST 2181 angrenzenden Häuserzeile in Höhe der geplanten Erschließungsstraße.

Immissionsort 2: Südgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 727

Anmerkung: Bei der Festsetzung der Orientierungswertanteile ist die Vorbelastung durch den Betrieb der Fa. Wartinger im Nordosten des Gewerbegebietes berücksichtigt. Die Orientierungswertanteile für die Nachtzeit lassen lärmintensiven Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen im Freien während der Nachtzeit nicht zu. (Nachtzeit bedeutet von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr bzw. 7.00 Uhr, letzteres deshalb, weil je nach Einzelfallprüfung hier die Grenze variabel ist). Die dann erfolgende Konkretisierung wird im jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Zur Vermeidung von Staubbelastigungen ist eine dicke Eingrünung vorgeschrieben. (vgl. bei den grünordnerischen Festsetzungen)

8. BODENVERSIEGELUNG

Bei den nicht überbauten Flächen, die nicht als Grünfläche angelegt werden, ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Bei zu befestigenden Flächen ist immer der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasenpflaster, Gittersteine etc., zu prüfen und vorzunehmen, soweit die Ziele des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.

9. BRANDSCHUTZ

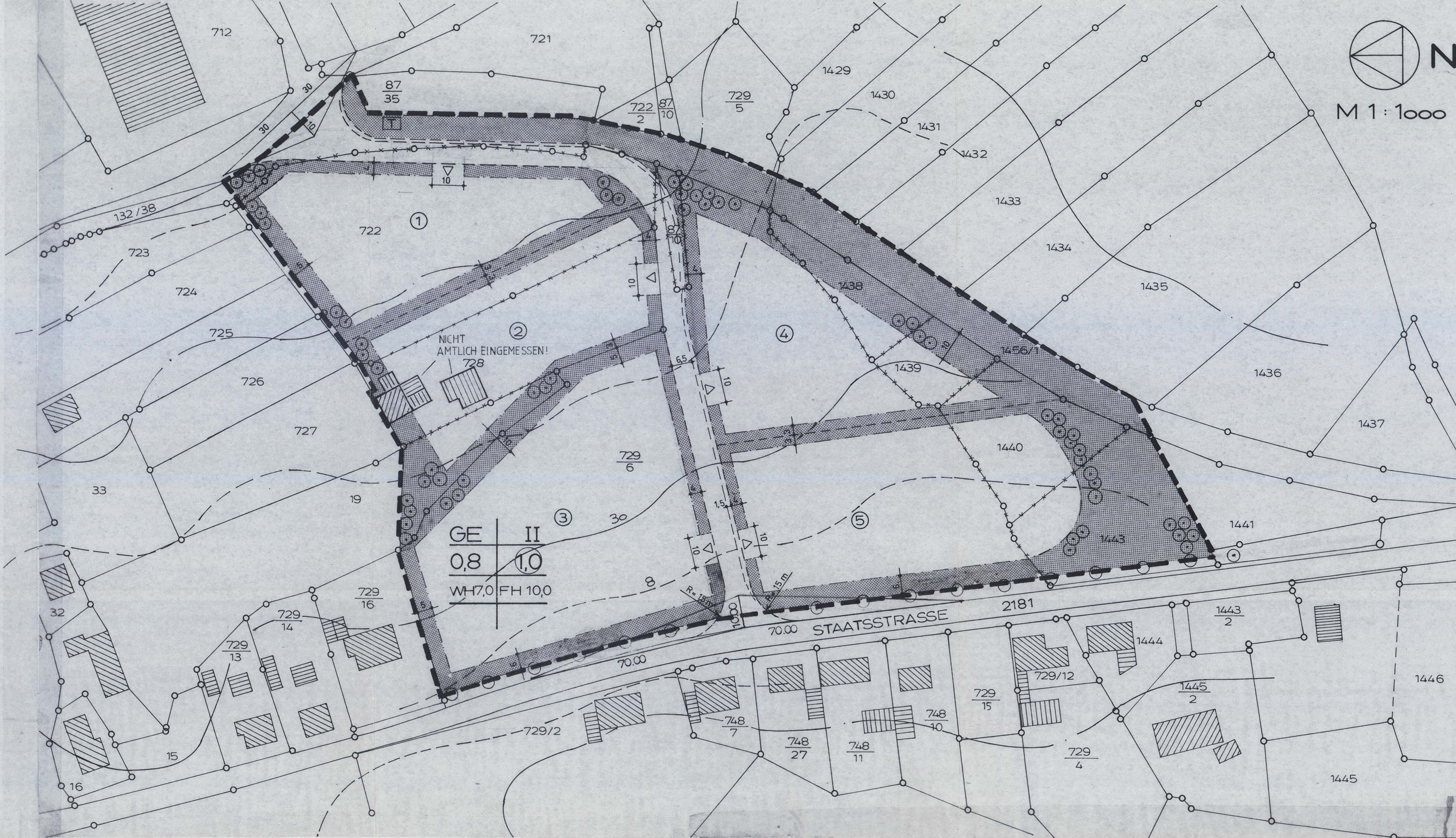
Die Zufahrt zum Schutzobjekt muß für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBo sind einzuhalten. Auf die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" wird hingewiesen. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10,00 m, eine Breite von 2,50 m und einen Wendekreis von 18,50 m besitzen, befahren werden können.

10. GEWÄSSERSCHUTZ

Betriebe, die wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten lagern, umsetzen und herstellen, haben die neuesten technischen Regeln bei der Bauausführung zu beachten. Betriebe mit hohem Wasserverbrauch haben wassersparende Verfahren (z.B. Kreislaufverfahren, Mehrfachverwendung usw.) zwingend anzuwenden. Über das im Einzelfall sinnvollste Verfahren ist gegebenenfalls mit Fachfirmen und Fachämtern Rücksprache zu nehmen. Bauweisen und Untergrundbefestigungen sind so zu erstellen, daß sie der Flächenversiegelung entgegenwirken. Grund- und Quellwasser dürfen dem Kanalnetz nicht zugeleitet werden.

11. LANDWIRTSCHAFTLICHES GEBÄUDE AUF TEILGRUNDSTÜCK

Mit Beginn einer gewerblichen Nutzung des Teilgrundstückes, Flur-Nr. 728, ist das landwirtschaftliche Gebäude zu entfernen.



12. HOCHWASSERFREILEGUNG

Neben der Parzelle 3, können auch die Parzellen 1 und 2, bereits vor Durchführung der Hochwasserfreilegung bebaut werden. Die beiden letztgenannten jedoch nur, wenn vorab das jeweilige Geländeebene des rechtsseitigen Bachufers angehoben wird und die Grundwasserverhältnisse vorab erkundet werden.

Konzept für Bachverlauf siehe „Grünordnungsplan“.

B) HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Fortlaufende Nummerierung der Grundstücke (Parzellen)
- Flurstücksnummern
- Maßzahlen in Metern
- geplante Trafostation

ALLGEMEINE HINWEISE

Immissionsschutz:

Die Immissionswerte aus künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind zu beachten.

Bodenversiegelung:

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Grundwasserneubildung zu verbessern sind folgende versickerungsfördernde Maßnahmen zu beachten:
 - Bei versickerungsfähigem Untergrund ist das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten u.a. nicht in die Sammelkanalisation einzuleiten, sondern über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen.
 - Seltener benutzte Parkplätze, Stellplätze, Lagerplätze, Grundstückszufahrten, Fußwege etc. sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. mit humusandverfügtm Pflaster (Rasenpflaster), Rasengittersteinen, Schotterrasen, evtl. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke.

ÜBERSICHTSPLAN = AUSZUG AUS DEM FLÄCHEN-NUTZUNGSPLAN



C) VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschuß** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht. Ebnath/Opf., den (Siegel) 1. Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung** Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom..... hat..... stattgefunden. Ebnath/Opf., den (Siegel) 1. Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis..... öffentlich ausgelegt. Ebnath/Opf., den (Siegel) 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschuß** Die Gemeinde Ebnath/Opf. hat mit Beschuß des Gemeinderates vom..... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom..... als Satzung beschlossen. Ebnath/Opf., den (Siegel) 1. Bürgermeister
- Genehmigung** Das Landratsamt Tirschenreuth hat den Bebauungsplan GEWERBEGEBIET AN DER NEUSORGER STRASSE mit Bescheid vom..... gemäß § 11 BauGB genehmigt. Tirschenreuth/Opf., den (Siegel) i.A.
- Bekanntmachung der Genehmigung** Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am..... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Ebnath/Opf., den (Siegel) 1. Bürgermeister

GEMEINDE EBNATH/OPF.

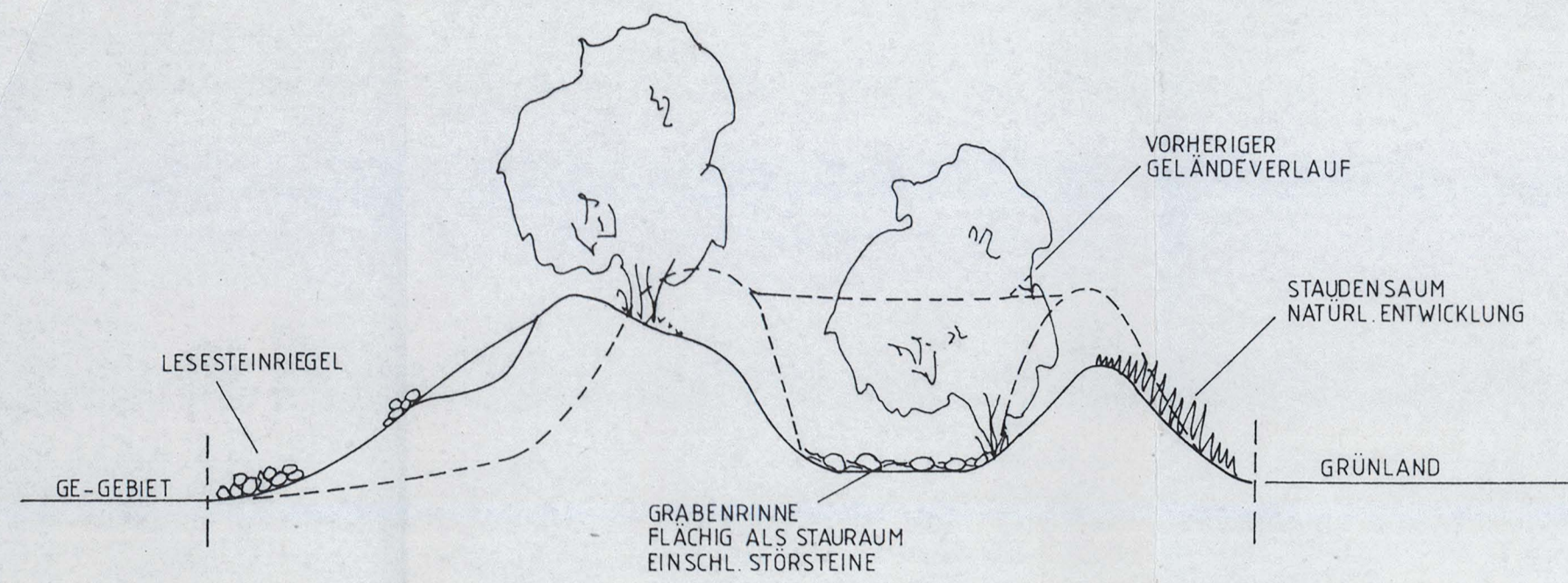
1. ENTWURF AUFGESTELLT AM 16. AUGUST 1995 GEÄNDERT AM 02. SEPTEMBER 1996 GEÄNDERT AM 13. JUNI 1997

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET AN DER NEUSORGER STRASSE

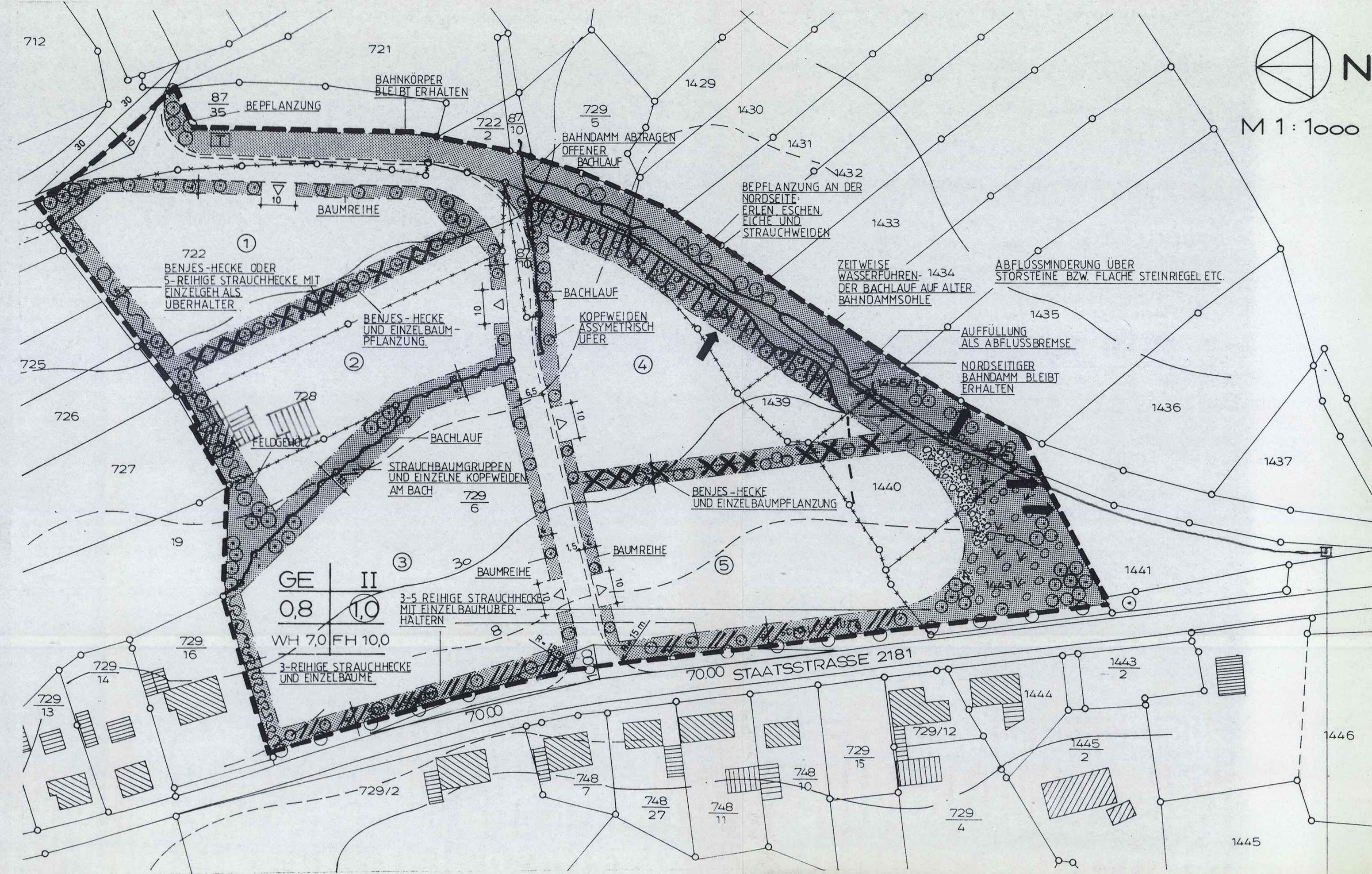
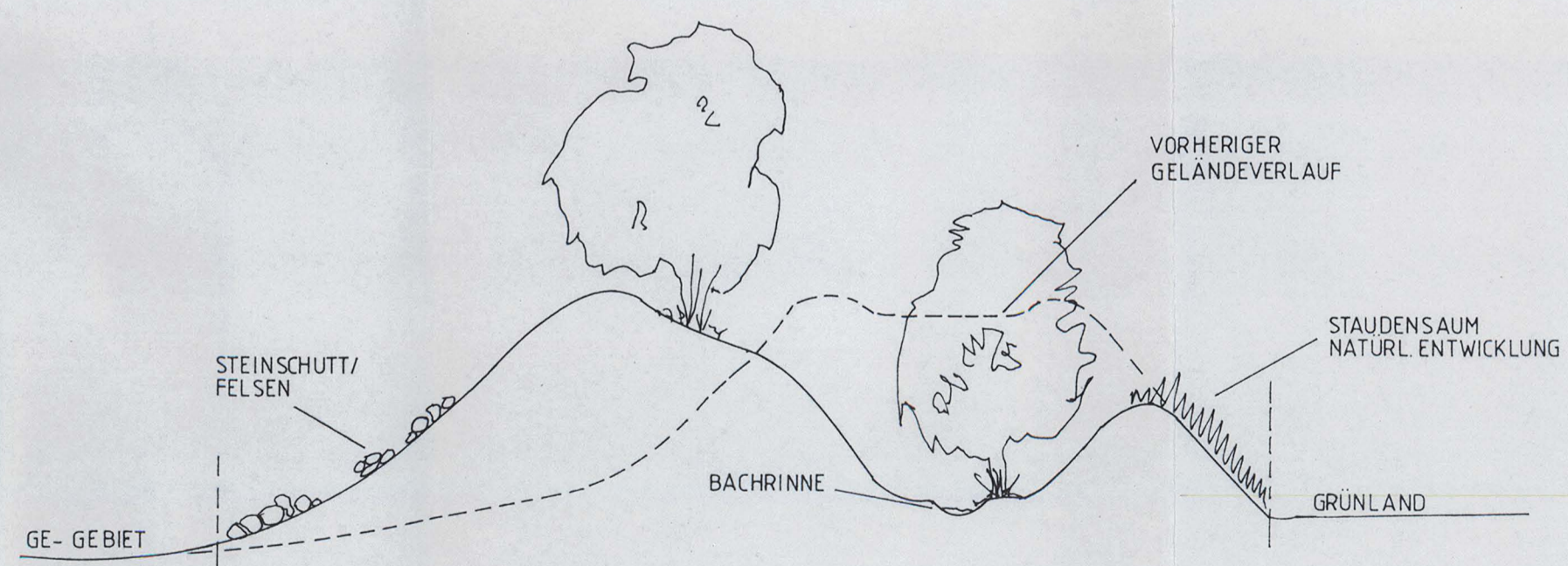
ARCHITEKTURBÜRO
 DIPL. ING. KLAUS SIEGERT
 BERGSTRASSE 11
 95700 NEUSORG/OPF.
 TEL.09234/439 FAX.09234/8292

Für das Vorhandensein der Unterschriften und Siegel auf dem Original
 I.A. Roth VAmtm. VGem Neusorg, 05.05.2008

Systemschnitt: STAURAUM
Bahnkörper / Bachgraben



Systemschnitt: BACHVERLAUF
Bahnkörper / Bachgraben



6. GRÜNORDNUNG

Grünflächen:
Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe mit Angabe der Breite des Grüngürtels am Ortsrand. Die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1,00 m x 1,00 m auszuführen. Die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen sind je angefangenen 500,00 m² mit mindestens einem Baum und einem Strauch der angegebenen Art und Größe zu bepflanzen. Bei Betriebswohngebäuden sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zugelassen. Bei der Gestaltung von Aufschüttungen zum Lärmschutz (Lärmschutzwahl) ist auf eine harmonische Einbindung in die natürliche Umgebung zu achten.

Zu pflanzende Bäume der festgesetzten Art und Größe

Es sind folgende Arten zulässig.
Bäume:

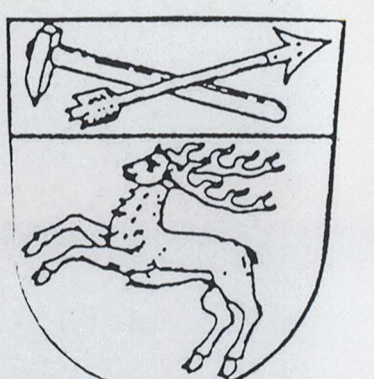
- | | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| acer pseudoplatanus (Ahorn) | crataegus monogyna (Weißdorn) |
| tila cordata (Linde) | prunus spinosa (Schlehe) |
| quercus robur (Eiche) | corylus avellana (Haselnuß) |
| fraxinus exelsior (Esche) | prunus padus (Traubenkirsche) |
| prunus avium (Vogelkirsche) | rosa canina (Hundsrose) |
| acer campestre (Feldahorn) | sambucus nigra (Holunder) |
| carpinus betulus (Hainbuche) | viburnum lantana (Schneeball) |
| sorbus aucuparia (Eberesche) | euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) |
| | frangula alnus (Faulbaum) |
| | salix caprea (Salweide) |

Pflanzgr.: Hochstämme 3-4 x verpflanzt Pflanzgr.: 0,80-1,0m, 2 x verpflanzt
Stammumfang 16-18cm, 3,5-4,0m hoch

Die festgesetzten Pflanzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung der Gebäude von jedem Parzelleneigentümer selbst durchzuführen.

- ↗ Südwestexponierte Böschungs- bzw. Dammausbildung als Magerrasen-Ranken mit unterschiedlich geneigten Böschungen
- Kein Oberbodenauftrag
- Nur punktuelle Einzellbaum- bzw. Strauchgruppenpflanzung
- Abmagerung; möglicherweise aufbringen von Stein-Schuttmaterial
- Bepflanzung nur randlich; ansonsten Ausmagerung
- Magerriesen- bzw. Magerrasenpflege; ansonsten belassen des Kuppen- „Buckelreliefs“

GEMEINDE EBNATH/Opf.



GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET AN DER
NEUSORGER STRASSE

ARCHITEKTURBÜRO
Dipl. Ing. Klaus Siegert

Bergstr. 11 95700 Neusorg
Tel. 09234/439 Fax 09234/8292

NEUSORG, NOVEMBER 1995
GEÄNDERT 13. 6. 1997

Für das Vorhandensein der Unterschriften
und Siegel auf dem Original
I.A. Roth V.Amtl.
VGem Neusorg, 05.05.2008