Zeichenerklärung
Bebauungsplan "Technologiestandort Parsberg-Lupburg"

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GI – Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III – Zahl der Vollgeschosse
Zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ 0,7 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt

GFZ 1,8 – Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

BMZ 9,0 – maximale Baumassenzahl (§ 21 Bau NVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o – Offene Bauweise

b – Besondere Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Mehrzweckstreifen (MZS) / Gehweg (GW)

Geh- / Radweg (GW / RW)

Wirtschaftsweg (WW)

Parkstreifen (PS)

FB 5,50 MZS 1,50 – FB = Fahrbahn, MZS = Mehrzweckstreifen, PS = Parkstreifen, GW = Gehweg mit Breitenangabe (Regelbreite)

Bauverbotszone gem. BayStrWG

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Bestehende Trasse für Versorgungsanlagen (Freileitung) für Strom mit Schutzbereich, ca. Lage, graphisch aus Spartenauskunft der Bayernwerk AG übertragen, zu erhalten Abbau der Freileitung ist geplant, Zeitpunkt ist noch nicht bekannt.

Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Brachflächen (magere, extensive Wiesenflächen, Verkehrsbegleitgün)

öffentliche Grünfläche als magere, extensive Wiesenflächen mit Oberbodenabtrag, Sukzessionsfläche, keine Ansaaten (Ausgleichsfläche gemäß §1a(3) BauGB)

öffentliche Grünfläche, natürlich gestaltete Grünflächen mit Rückhalte- oder Versickerungsfunktion, Symboldarstellung, genaue Ausgestaltung und Tiefe gem. Entwässerungsplanung (Ausgleichsfläche gemäß §1a(3) BauGB)

zu pflanzende Bäume und Sträucher (Abstand > 5,0 m zu landwirtschaftilchen Nutzflächen)

zu pflanzende Bäume

7. Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RSB – natürlich gestaltete Flächen mit Versickerungsfunktion, Symboldarstellung, genaue Ausgestaltung und Tiefe gem. Entwässerungsplanung

8. Schallschutz

Bezugspunkt

A – Sektorenbezeichnung

Sektorenlinie für Zusatzkontingente

Isophone Verkehrslärm für die Tagzeit

TF 1 L_{EK} = 59/44 dB(A) – Emissionskontingent für die Fläche TF 1
Tag $L_{EK,T}$ = 59 dB (A) / m², Nacht $L_{EK,N}$ = 59 dB (A) / m²

9. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Grundflächenzahl (GRZ) Baumassenzahl (BMZ)
4. Geschoßflächenzahl (GFZ)
5. Bauweise

Grundstücksgrenze, Teilung variabel nach Bedarf.
Für die Abstände der Gebäude zur Grenze behalten die Abstandsflächenregelungen der BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben.

b) für die planlichen Hinweise

1101 – Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze vorhanden

Grundstücksgrenze vorhanden wird aufgelassen

Grundstücksgrenze vorgeschlagen

1 – Parzellennummer

F~7750 m2 – Parzellengröße mit ca.-Fläche in m²

best. Gebäude

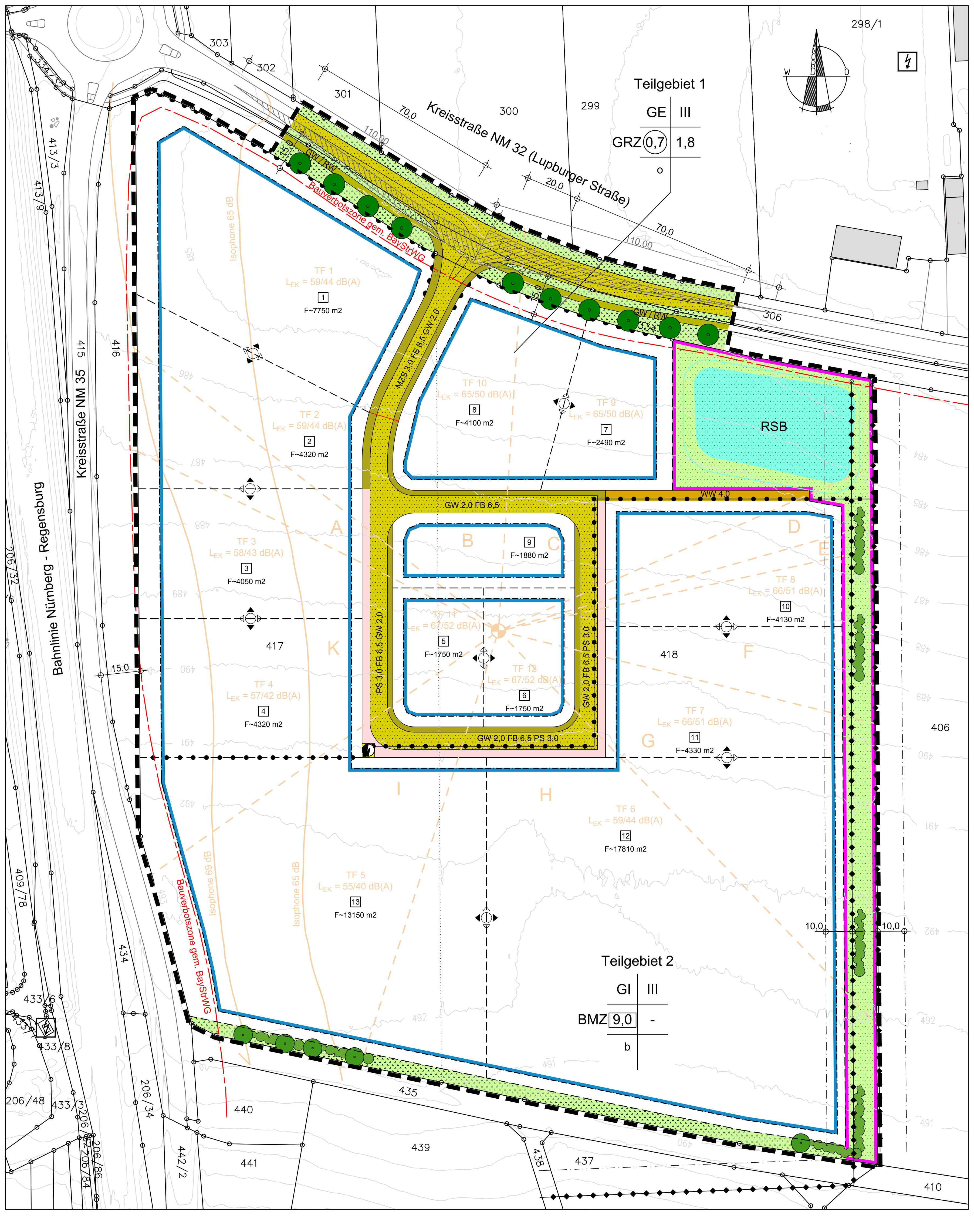
500 – Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN

Grenzstein

bestehendes Umspannwerk der Baywernwerk Netz GmbH

110,00 – Anfahrsichtfeld gem. RAL

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M=1:1.000
Bebauungsplan "Technologiestandort Parsberg-Lupburg"



Textliche Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "Technologiestandort Parsberg-Lupburg"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

1.1 Teilgebiet 1(Parzellen 1 - 9): Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für Gewerbegebiete entsprechend § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten.
- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe für die Tierhaltung.
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Zusätzlich sind für die Parzelle 1 und 9 zulässig:
- Anlagen für kulturelle, soziale und schulische Zwecke

1.2 Teilgebiet 2 (Parzellen 10-13): Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für Industriegebiete entsprechend § 9 BauNVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
- die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Verbrauchermärkte, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie großflächige Handelsbetriebe im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO.
- die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe für die Tierhaltung.
- die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Teilgebiet 1 Gewerbegebiet gilt:

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Für das Teilgebiet 2 Industriegebiet gilt:

b besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Gebäude mit seitlichem Grenzabstand sind mit einer Gesamtlänge von höchstens 100 m zulässig.

Baugrenzen:

Für die Parzellen 10, 11 und 12 gilt:
Die Baugrenzen an der Ostseite können erst ausgeschöpft werden, wenn die bestehende 20 kV Freileitung abgebaut ist. Der Zeitpunkt ist noch nicht bekannt. Solange die Freileitung besteht, sind die erforderlichen Schutzabstände einzuhalten.

2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bezugspunkt der festgesetzten First- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.
Technischen Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,5 m zur Dachinnenfläche hin abzurücken.
Zulässig ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Aufständerungen von Solaranlagen bis zu 1,5 m Höhe.

Für das Teilgebiet 1 Gewerbegebiet gilt:

- Bei Schrägdächern ist eine maximale Firsthöhe von 15,0 m, bei Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m zulässig.
- Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Für das Teilgebiet 2 Industriegebiet gilt:

- Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m zulässig.
- Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20% der Grundfläche des Gebäudes jedoch max. 500 m² nicht überschreiten.

2.3 Nebenanlagen §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind als Nebenanlagen generell innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

2.4 Erschließung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grundstückszu- und -ausfahrten dürfen in ihrer Summe eine Breite von 12,0 m je angefangene 10.000 qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Ausnahmen davon sind zulässig, wenn aufgrund der ausgeübten zulässigen Nutzung besondere Transportanforderungen nachgewiesen werden.

2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagwassers ist eine Fläche für eine Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser gekennzeichnet. Dieses Sickerbecken ist in naturnaher Erdbauweise zu erhalten. Mit Ausnahme der Parzellen 1 und 8 werden ansonsten alle Parzellen an die Sickeranlage angeschlossen. Das Niederschlagswasser der Parzellen 1 und 8 ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu entsorgen. Sofern eine Niederschlagswasserentsorgung auf diesen Grundstücken nachweislich technisch nicht möglich, bzw. unverhältnismäßig ist, besteht die Möglichkeit das Niederschlagswasser gedrosselt nach Vorgaben des Kanalbetreibers an den Mischwasserkanal der Stadt Parsberg anzuschließen.

Zur Verringerung der Abflussmengen sind Stellplatzflächen möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Hierbei darf der mittlere Abflußbeiwert Ψm = 0,5 nicht überschritten werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Dachformen:
Zulässige Dachformen sind
- Flachdach
- Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach und Sheddach, Dachneigung höchstens 42°
- Zeltdach, Dachneigung höchstens 30°
- Dachbegrünung, Dachneigung höchstens 15°

Dachgauben:
Zulässig, ab 30° Dachneigung des Hauptdaches

Dachaufbauten:
Zulässig, bis 30° Dachneigung des Hauptdaches, als sog. Dachreiter

Dachdeckung:
Als Dachdeckung sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen zulässig. Zulässig sind auch industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen. Bleideckungen und -bekleidungen sind unzulässig. Zink- oder Kupferdeckungen und -bekleidungen sind nur für untergeordnete Kleinflächen mit einer Gesamtfläche bis max. 50 m² zulässig.
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.
Zulässig sind auch Dachbegrünungen, Kiesdächer und Dächer mit Kunststoffbahnen und -beschichtungen.

3.2 Fassadengestaltung

Zwerchgiebel:
Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen

Außenwandbekleidung
Als Außenwandbekleidung sind Putz, Holzverschalung, sowie industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen zulässig. Hoch glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Bei beschichteten Metallbekleidungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

3.3 Einfriedungen

Zäune und Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Sicherheitseinfriedungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m. An der Straßenseite ist die Sicherheitseinfriedung 3 m in das Grundstück abzurücken und der 3 m Streifen zwischen Straße und Sicherheitseinfriedung mit einer Heckenpflanzung zu versehen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2,00 m.
Stützmauern sind bis 2,00 m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden.
Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.

3.5 Private Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Zulässig sind oberirdische Stellplätze, in Gebäude integrierte Garagen, Garagengebäude und Tiefgarage.
Für den Stellplatzbedarf gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsflächen sind in jeder Art und Größe genehmigungspflichtig.
Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.

Werbeanlagen, die auf den Verkehr auf der Kreisstraße und Bahnanlage ausgerichtet und geeignet sind, diesen zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden.

Außen- und Parkplatzbeleuchtung sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen dürfen den First des Hauptgebäudes nur max. 2,0 m überschreiten.

Frei stehende Anlagen zur Außenwerbung sind nur innerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt mit einer Gesamthöhe von max. 6,00 m Höhe zulässig. Je Parzelle ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig.

Es dürfen nur Firmen werben, die im Baugebiet angesiedelt sind.

4. Schallschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 ,,Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente Technologiestandort Parsberg-Lupburg

Sektor mit Winkel Bezugspunkt X: 41800712,0 Y: 5446628,0 (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)		Zusatzkontingent [in dB(A)]	
		Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	296.4° / 307,8°	1	1
B	307,8° / 3,7°	2	2
C	3,70/ 66,30	6	6
D	66.3° / 74,2°	10	10
E	74,2°/ 77,7°	5	5
F	77,7° / 103,8°	8	8
G	103,8° / 136,1°	17	17
H	136,1° / 197,6°	19	19
I	197,6° / 234,9°	1	1
K	237,9° / 296,4°	0	0

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2:· Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht (LEK, zus)

Name	Größe Kontingentfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF1	5.922,1 m2	59	44 dB(A)
TF2	3.616,1 m2	59	44 dB(A)
TF3	3.468,7 m2	58	43 dB(A}
TF4	3.700,9 m2	57	42 dB(A}
TF5	11.707,6 m2	55	40 dB(A}
TF6	16.772,6 m2	59	44 dB(A)
TF7	4.038,2 m2	66	51 dB(A)
TF8	3.527,4 m2	66	51 dB(A)
TF9	2.602,1 m2	65	50 dB(A)
TF10	3.197,2 m2	65	50 dB(A)
TF11	1.253,2 m2	67	52 dB(A)
TF12	1.256,1 m2	67	52 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j LEK,i durch LEK,i + LEK, zus, j zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung;· sie wird nicht ausgeschlossen.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3, Satz (1) der BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sind nicht zulässig.

Für Gebäude mit in der Tagzeit relevanten Nutzungen wie Büro- und/oder Schulungsräumen sind in Bereichen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 aus Verkehrslärm bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. In Bereichen mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sollten zur Bahn keine zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räume errichtet werden. An den Fassaden von Bürogebäuden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 65 dB(A) tags ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109/11-89, die Orientierungswerte am Tag eingehalten werden. Verfügen entsprechende, schutzbe- dürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB) und Entwicklung der Landschaft innerhalb des Baugebietes

1. Nicht überbaute private Baugrundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
2. Zur Verwendung kommen Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN-Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
3. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
4. Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
5. Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
6. Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
7. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
8. Flächen des Straßenbegleitgrüns der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Rasen anzusäen oder mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
9. Bei anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
10. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Baum zu pflanzen) sind zur Einbindung in die freie Landschaft an der nördlichen Grundstücksgrenze Laubbäume aus Liste 1 zu pflanzen und zu unterhalten.
11. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Heckenstücke) ist zur Einbindung in die freie Landschaft an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine zweireihige Hecke, ca. 4 m breit auf 10 m breitem Wiesenstreifen, mit Laubgehölzen aus Liste 2 (an der östlichen ohne Bäume) zu pflanzen und zu unterhalten.
12. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung Wiesenfläche) ist eine extensiv genutzte Wiese anzulegen und zu unterhalten. Die Bewirtschaftung der Wiesenflächen wird wie folgt festgeschrieben:
ca. 2-3 mahlige Mahd der entstehenden Wiesenflächen (erster Schnitt Ende Juni, zweiter Schnitt im Spätherbst), Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz, Abtransport des Mähgutes oder Kompostierung.
Die entstehenden extensiven Wiesenflächen sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
13. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung Sickerflächen) für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind diese als naturnahe Erdbecken mit extensiv genutzter Wiese als parkartiges Gemeinschaftsgrün im Umgriff anzulegen. Die Absetzbecken sind der Sukzession zu überlassen. Die Becken sind mit flachen Ufern (mähbar) herzustellen.

Die Bewirtschaftung wird wie folgt festgeschrieben:
höchstens 2-mahlige Mahd der entstehenden Wiesenflächen (erster Schnitt Ende Juni, zweiter Schnitt im Spätherbst), Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz, Abtransport des Mähgutes oder Kompostierung.
Diese Flächen sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Listen der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb"

Liste 1: Laubbäume, Pflanzgröße 10/12

Artenauswahl:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Pyrus communis	Holzbirne
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Corylus colurna	Baumhasel	Pyrus communis	Birne
Malus sylvestris	Wildapfel	Tilia cordata in Sorten	Linde
Prunus avium	Süßkirsche	Ulmus glabra	Berg-Ulme

Straßenbaumsorten sind zulässig!

Liste 2: Heckenpflanzung, Pflanzabstand der Gehölze: 1,5 m x 1,5 m

Verwendung finden:
Bäume (Pflanzqualität: Heister, 125-150 cm oder größer), mit Schrägpfahl gesichert und Sträucher (Qualität: leichte Sträucher, 3 Triebe, 70-90 cm oder größer)

Artenauswahl:
Bäume (Anteil in der Hecke mindestens 5%):

Feldahorn – Acer campestre	Traubenkirsche – Prunus padus
Hainbuche – Carpinus betulus	Vogelbeere – Sorbus aucuparia
Vogelkirsche – Prunus avium	

Sträucher:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Salix frangilis - Bruch-Weide
Corylus avellana - Hasel	Salix caprea - Sal-Weide
Crataegus monogyna - Weißdorn	Sambucus nigra - Holunder
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Viburnum lantana - Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster	Prunus avium - Vogelkirsche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus carthárticus - Echter Kreuzdorn	Viburnum opulus – Schneeball

b) Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser erfolgt als Trennkanalisation.
Hierzu sind die befestigte Flächen auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:
- o Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
- o Zisternen für Bewässerung der Grünflächen
- o Dachbegrünung
- o Versickerungsanlagen

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt durch das Regenwassersickerbecken in Norosten des Planungsgebietes. An den Niederschlagswasserkanal darf nur für die Versickerung unschädliches Nieder- schlagswasser eingeleitet werden. Die Verunreinigung von Niederschlagswasser z.B. durch Prozessbetriebe oder sonstigen Umständen ist zu vermeiden. Unvermeidlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung vom jeweiligen Anschlussnehmer durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abscheideanlagen) zu reinigen.

Auf Grund der vorhanden Geländeneigungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Grundstücksbereiche in freiem Gefälle angeschlossen werden können. Bei Bedarf sind durch den jeweiligen Grundeigentümer technische Vorkehrungen zu treffen.

Für die Parzellen 1 und 8 ist aus topografischen Gründen ein Anschluss an den Niederschlagswasserkanal nicht möglich. Das Niederschlagswasser dieser Parzellen ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu entsorgen. Ein Anschluss von Niederschlagswasser an den örtlichen Mischwasserkanal ist möglich, er kann jedoch nur erfolgen wenn der jeweilige Anschlussnehmer vor einer Anschlussgenehmigung nachweist, dass die Entsorgung des Niederschlagswassers auf anderem Wege (z.B. Versickerung) technisch nicht möglich bzw. unverhältnismäßig ist. Der Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal erfolgt dann mit auf dem Grundstück durch den Anschlussnehmer zur errichtenden Drosselungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen nach Vorgaben des Kanalbetreibers.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasser- freistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Neumarkt zu stellen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Drittel ab- /umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse sind gem. Bodengutachten nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.
Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.
Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen.

2. Schmutzwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser erfolgt als Trennkanalisation.
Für die Entwässerung von Kellergeschossem kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

3. Elektroversorgung

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

4. Energieeinsparung, Sonnenenergie

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.
Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.

5. Landwirtschaft

Aufgrund der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) als zumutbar hinzunehmen.

6. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

7. Schallschutz

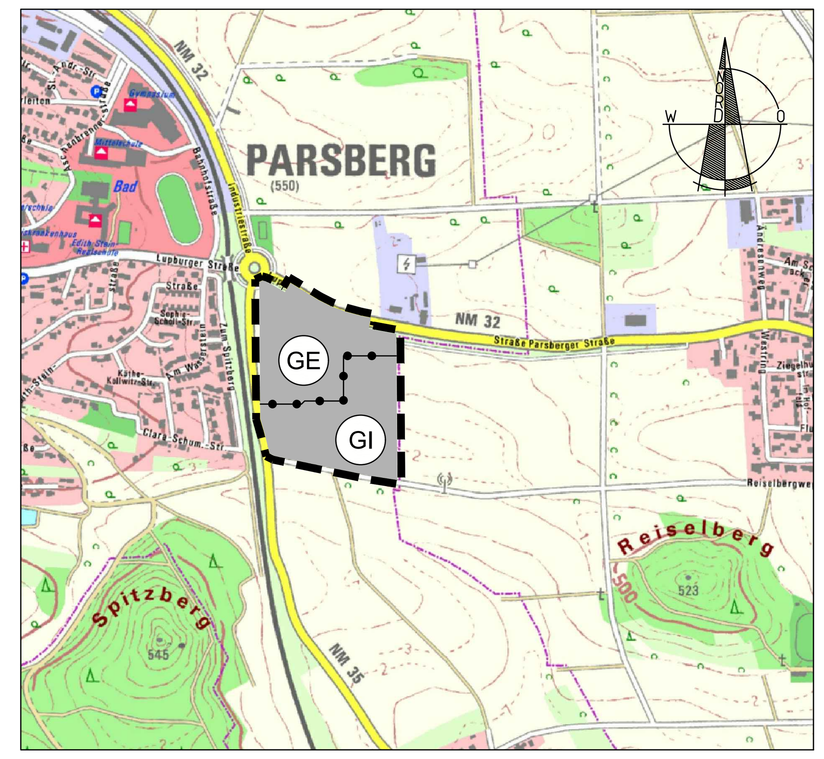
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauauf- sichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVor/V abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich. Gemäß Alt 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Verkehr und Gewerbe) ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Parsberg an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

8. Bahnbetriebanlagen

In der Näge des Geltungsbereiches sind Bahnbetriebsanlagen vorhanden.
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 ausgeschlossen ist.
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen , Reflexionen) entstehen.

Übersichtslageplan M=1:10.000
Bebauungsplan "Technologiestandort Parsberg-Lupburg"



Verfahrenshinweise
Bebauungsplan "Technologiestandort Parsberg-Lupburg"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 23.06.2017 bis 31.07.2017 stattgefunden.

3. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 12.06.2017 bis 31.07.2017 stattgefunden.

4. Fachstellenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2018 bis 20.04.2018 beteiligt.

5. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2018 bis 20.03.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Satzung
Die Stadt Parsberg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses des Stadtrates vom 08.05.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.05.2018 als Satzung beschlossen.

Parsberg, den ....
Bauer
1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __________ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Parsberg, den ....
Bauer
1. Bürgermeister

Stadt Parsberg

Landkreis Neumarkt
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

"Technologiestandort Parsberg-Lupburg"

mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 08.05.2018

Planinhalt: Zeichnerische und grünordnerische Fest- setzungen und Hinweise

Übersichtslageplan M 1:10.000

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1.000

Planung:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. - ING. M. WÖHRMANN
93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

ingenieurbürowöhrmann verkehr · wasser · umwelt

MARIA BOSSLE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Grünordnerische Planung:
Maria Bossle
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM BUCHENBERG 12
92331 PARSBERG
TEL 09492 902613
FAX 09492 902614

Stadt Parsberg:
Parsberg, den ________________

____
(Bauer, 1. Bürgermeister)