GEMEINDE WACKERSDORF
Landkreis Schwandorf

BEBAUUNGSPLAN – ÄNDERUNG NR. 2

„ Westlicher Taxöldener Forst II “

Gewerbegebiet
V e r k e h r l i c h e E r s c h l i e ß u n g
Flurstücke NR. 184/75 , 184/85 , 184/87
und 184/150

Auftraggeber:
GEMEINDE WACKERSDORF
Marktplatz 1
92442 Wackersdorf

Verfahrensträger:
GEMEINDE WACKERSDORF
Marktplatz 1
92442 Wackersdorf

Planersteller:
Troßmann+Partner
INGENIEURE
BERATENDE INGENIEURE BYIK-BAU

B E G R Ü N D U N G
zur
BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

WACKERSDORF, Juli 2013

INHALTSVERZEICHNIS

BEBAUUNGSPLAN – ÄNDERUNG NR.: 2
GE – Gebiet „Westlicher Taxöldener Forst II“

	Seite
RECHTSGRUNDLAGE	3
VERANLASSUNG	4
ABÄNDERUNGEN	5
BEBAUUNGSPLAN MIT VERFAHRENSVERMERKEN	ENTWURF
P l a n z e i c h n u n g	
BEBAUUNGSPLAN	Satzung
P l a n z e i c h n u n g	

RECHTSGRUNDLAGE

Die **GEMEINDE WACKERSDORF**
Lkr. Schwandorf

erlässt aufgrund der Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„Westlicher Taxöldener Forst II“

als

SATZUNG

Mit Satzungsbeschluss vom 26.03.1993 und ortsüblicher Bekanntmachung verfügt die Gemeinde Wackersdorf über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

Die **GEMEINDE WACKERSDORF**
Lkr. Schwandorf

hat den **BEBAUUNGSPLAN** abgeändert,

als

SATZUNG beschlossen

Nr. 1 / 07.12.2011 Herausnahme der Flächen für die Wasserwirtschaft

und mit dem 19.12.2011 letztmalig ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

GEMEINDE WACKERSDORF
Landkreis Schwandorf

VERANLASSUNG

Im Rahmen der Maßnahmen zur Erschließung und Herstellung der Anlagen und Einrichtungen des Gewerbegebietes „Westlicher Taxöldener Forst II“ wurden bis heute mit der „Arthur- B.- Modine- Straße“ im Flurstück 184/150 die Erschließungsanlagen für den westlichen Gewerbegebietsbereich errichtet.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind bereits innerhalb der gebogenen Flurlinienkontur des Flurstückes 184/75 zur Versorgung des gesamten Gewerbegebietes angelegt.

Nachdem die ursprüngliche Planungsabsicht mit der großräumigen Ansiedlung einer Solarmodulfabrik in den 90- ziger Jahren schon aufgegeben werden musste, ist die bauliche Entwicklung im Wesentlichen für den westlichen Gebietsbereich erfolgt. Die Areale sind bebaut und werden gewerblich genutzt.

Aktuell stehen im nord- und östlichen Bereich noch größere Gewerbeareale unbebaut zur Verfügung, die im Rahmen der Nachfrage und Vermarktung aufgeteilt und zeitnah genutzt werden sollen.

Nunmehr 20 Jahre nach Erstaufstellung und einer Abänderung in 2011 soll der wirksame Bebauungsplan zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung insgesamt entsprechend angepasst werden.

Im westlichen Bereich soll die veränderte Baubestandssituation mit der Arthur- B. – Modine- Straße (174/150) städtebaulich als Verkehrsfläche geordnet und weiterführend als Erschließungs- Stichstraße mit Wendeschleife für Lastzüge (174/75) vorgesehen werden.

Für den nord- westlichen Bereich soll die Erschließung über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsbereich (184/85 und 184/87) vorbereitet werden.

Bei den vorgesehenen Änderungen/ Anpassungen handelt es sich um Abweichungen für die eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erteilt werden kann.

Die Abänderung NR. 2 des wirksamen Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Beschlusses der Gemeinde Wackersdorf in der Sitzung vom 15.05.2013.

Der Bebauungsplan ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf entwickelt.

Geltungsbereich und Art der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen unverändert.

Für die Änderung des Bebauungsplanes findet das Regelverfahren, qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB Anwendung.

ABÄNDERUNGEN

PLANZEICHNUNG:

- Übernahme der aktuellen katasteramtlichen Grundstückslage im Gewerbegebiet.

- Übernahme der Bestandslage zu den Straßenräumen mit Fahrbahnen, Wegen, Stellplätzen und Grünanlagen (Arthur- B.- Modine- Str. in 184/150).

- Übernahme der Bestandslage zur Stellung der baulichen Anlagen zusammen mit der kleinräumigeren Zonierung und Anpassung der Festsetzungen zu den Baugrenzen.

- E r s c h l i e ß u n g s s t r a ß e (184/75)

  Für die im Flurstück Nummer 184/75 ausgewiesene Verkehrsfläche werden Art und Maß der baulichen Nutzung neu festgesetzt.

  Bauweise:
  Haupterschließungs- Stichstraße für Schwerlastverkehr (SWL60) mit Wende schleife für Lastzüge in Anlehnung an Wendeanlagentyp 7 (EAE85) und Trennung der Verkehrsarten sowie öffentlicher Parkstreifen.

  Ausbaulänge: ca. 750 m.

  Regelausbau:

Trassenbreite (m)	18,00 – 20,00 / Wendeanlage ca. 36,80
Grünstreifen (m)	5,00 – 6,00
Fahrbahn (m)	6,00
Parkstreifen (m)	2,00
Gehweg (m)	1,50
Grünstreifen (m)	3,00 – 4,50

  Oberflächenwässer werden über die öffentliche Abwasserkanalisation abgeleitet, anteilig über die Straßen begleitenden öffentlichen Grünflächen versickert.

  Flächen für G e h -, F a h r – und L e i t u n g s b e r e i c h (184/85, 184/87)

  Auf den Flurstücken Nummer 184/85 und 184/87 werden jeweils anteilig mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Anteil gemäß den Ein schrieben in der Planzeichnung, ausgewiesen.

  P r i v a t e und ö f f e n t l i c h e G r ü n f l ä c h e n

  Beidseits der neu ausgewiesenen Verkehrsflächen werden private und öffentliche Grünflächen als gliedernde Grünstreifen mit Vernetzungsfunktion zu den angrenzenden Grünstrukturen festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird aus vorgenannten Gründen abgeändert und ergänzt:

In die PLANZEICHNUNG zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan werden v. g. Abänderungen und Ergänzungen übernommen und ersetzen diesbezüglich bisherige Planeinträge.

ABÄNDERUNGEN

GRÜNORDNUNGSPLAN

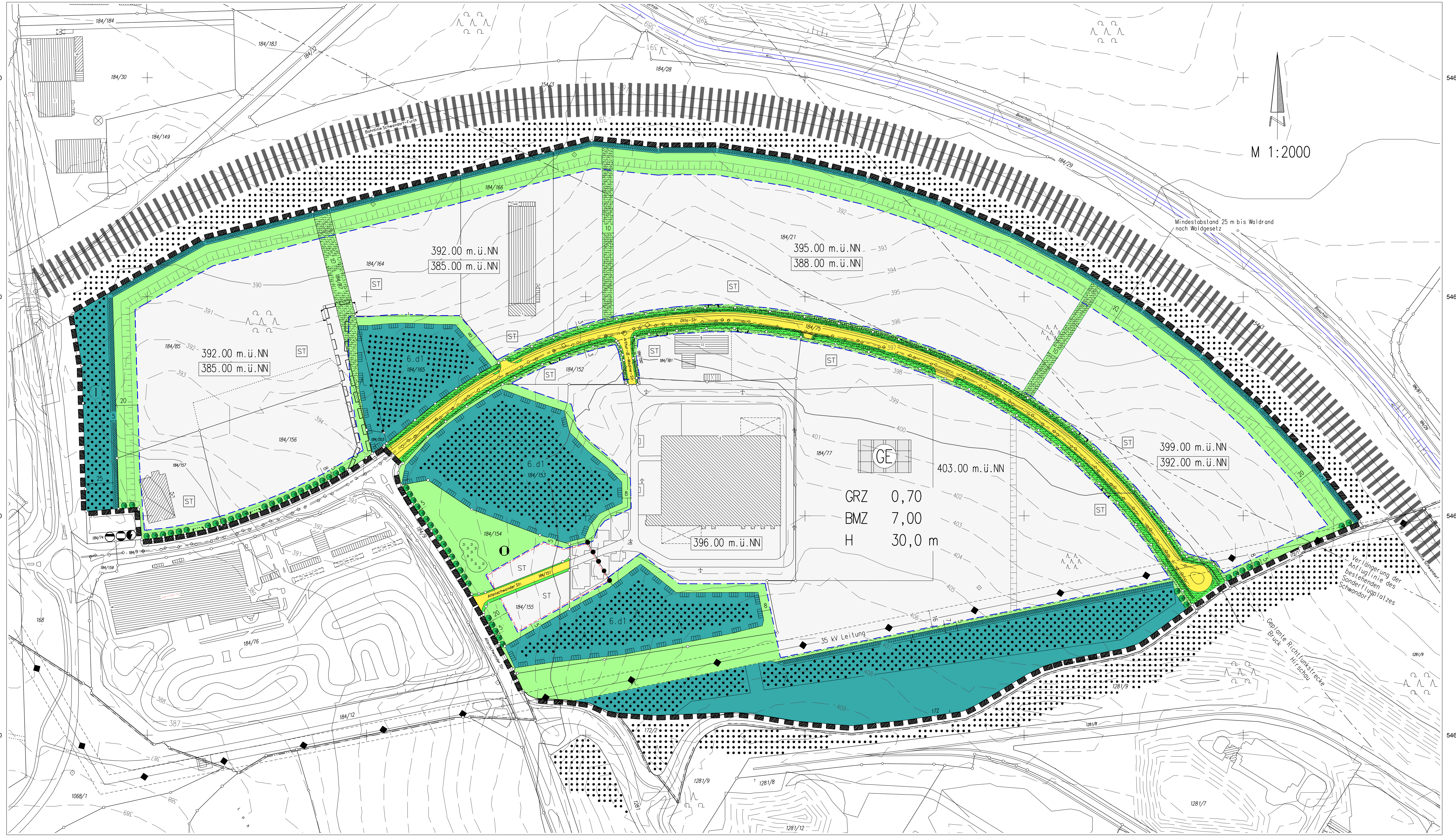
Der rechtsverbindliche Grünordnungsplan mit seinen Festsetzungen vom Büro Landschaftsarchitekt Franz Rembold, 92507 Nabburg, Windpaissing Nr. 8 bleibt Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ergänzt Juli 2013

Troßmann+Partner
INGENIEURE

Beratender Ingenieur BYIK BAU

.....
(Unterschrift)



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE – Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0.70 – max. zulässige Grundflächenzahl GRZ
- z.B. 7.00 – max. zulässige Baumassenzahl BMZ
- z.B. 30.0 m – max. zulässige Gebäudehöhe über zukünftigem Gelände H

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche/ Parkstreifen / Gehweg
- Anschluss an Verkehrsflächen/ Zufahrt

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

- ST – Straßenverkehrsfläche/ Parkstreifen / Gehweg
- ST – Anschluss an Verkehrsflächen/ Zufahrt

6. GRÜNFLÄCHEN

- Private/ Öffentliche Grünflächen: Gliedernder Grünstreifen (auf Grundstücksfläche variabel zu handhaben wenn er baulichen Notwendigkeiten entgegensteht, durch Verbindungsstrassen unterbrechbar)
- Grünfläche auf privatem/ öffentlichem Grund

7. FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

- Vorhandene Flächen für die Forstwirtschaft mit / ohne Wald
- Geplante Waldmantelpflanzung
- Geplante Waldmantelpflanzung

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Versorgungsleitung oberirdisch
- Versorgungsleitung unterirdisch

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

- 6.d1 Flächen
- Grüngürtel (Bäume und Sträucher)

10. GELÄNDE

- z.B. 403.00 m.ü.NN – Höhenangaben in Metern. Die Höhenangaben sind Vorschläge. Kleinräumiger Massenausgleich wird unterstellt
- 384.00m.ü.NN – Tiefste Gründungssohle

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsbereich

HINWEISE

- 10 – Massangaben in Meter
- Grundstücksgrenze
- z.B. 184 – Flurstücksnummer
- Biotopgestaltung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Gleis- und Bahnanlagen
- Richtfunkstrecke Bruck- Hirschau der Deutschen Bundespost (Schutzkorridor von 499.00 m.ü.NN bis 509.00 m.ü.NN Breite: 30 m)
- 35 kV- Leitung und Schutzstreifen (16 m breit)
- Verlängerung der Anfluglinie des Sonderflugplatzes Schwandorf
- Abwasserleitung
- Wasserversorgungsleitung

SCHEMASKIZZE

- Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches
- Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen
- Böschungsfläche
- Bahngleisanlage

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Zulässig sind Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

(2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet GRZ (Höchstmaß: 0.70), BMZ (Höchstmaß: 7.00)

Es gilt vorrangig das Maß der baulichen Nutzung das im Plan durch Baugrenzen, Grundflächenzahl und Baumassenzahl festgesetzt ist.
Das oben angeführte Höchstmaß darf jedoch nicht überschritten werden.

§ 2 Überbaubare Flächen

(1) Baugrenzen und Abstandsflächen

Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich.
Das Überschreiten ist nicht möglich.

(2) Untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 im Absatz 3 BauNVO als Höchstgrenze, bezogen auf die Höhe der Außenwand über dem vorhandenen (aufgeschütteten bzw. abgegrabenen- kleinräumiger- Massenausgleich unterstellt) Gelände festgesetzt.

15 % der zulässigen Grundfläche (GRZ) dürfen eine Gebäudehöhe haben, die über das festgelegte Maß hinausgehen.

(4) Schutzstreifen und Schutzkorridor

Für die Bebauung des Schutzstreifens (35 KV-Trasse) sowie des Schutzkorridors (Richtfunkstrecke) für gewerbliche Nutzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Stellungnahme des Bedarfsträgers einzuholen.

§ 3 Bauweise

Die Bauweise erfolgt produktions- und funktionsbedingt.

§ 4 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

(1) Sonderfestsetzungen
- offene Wasserbecken und Biotope sind zulässig und erwünscht.
- Geländemodellierungen Freifläche sind zulässig.

§ 5 Garagen und Stellplätze

(1) Die für die Grundstücke erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.
(2) Überdachte Stellplätze oder Parkdecks sind zulässig.
(3) Die Stellplätze sind grundsätzlich den Zufahrten zuzuordnen.
(4) Die oberirdischen Stellplätze sind soweit wie möglich mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine) auszubilden.

§ 6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind mit angemessenen Tragschichten auszubilden

§ 7 Immissionsschutz

(1) Der Immissionsschutz ist nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erbringen.
(2) Die Lärmbelästigung und Lärmauswirkungen sind gering zu halten.

§ 8 Freiflächen und Grünordnung

Allgemeine Festsetzungen

(1) Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen Verkehrs- und Stellflächen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

(2) Schutzzone entlang der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Leitungen ein Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1.50 m.
Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

(3) Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Bereiche für Regenrückhaltung u.ä. sind als Biotope naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Über die Gestaltungsmaßnahmen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

(4) Einfriedung entlang der äußeren Grundstücksgrenzen

Art und Höhe der Einfriedungen werden je nach Bedarf der einzelnen Nutzer festgelegt. Die maximale Zaunhöhe darf 2.50 m nicht übersteigen. Die Zaunanlagen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen sind so anzuordnen, dass vorgelagerte Anpflanzungen in einer Breite von 2.00 m möglich sind. Die Art der Zaunanlage ist im Baugenehmigungsverfahren aufzusteigen. Betriebstore und Pförtneranlagen sind zulässig.

(5) Zu angrenzenden Waldsbeständen außerhalb des Geltungsbereiches ist ein Mindestabstand von 25.00 m zur Bebauung einzuhalten.

(6) Private Grünflächen

1. Straßenraum
   Straßenrandbereiche (Bankette) sind in offener Bauweise zu erstellen; empfohlen werden Schotterrasen oder Rasengittersteine.
2. Stellplätze
   Stellplätze sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; empfohlen werden Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge.
3. Geh- und Umfahrungswege
   Geh- und Umfahrungswege entlang der Zaunanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
4. Geländeausformungen

4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglich.
Die im B-Plan dargestellten Böschungen sind veränderbar.
Böschungsverlauf, -neigung und –höhe sind im Baugenehmigungsverfahren aufzusteigen.

4.2 Böschungen mit mehr als 5.00 m sind mit Bermen zu versehen.

5. Böschungssicherungen
   Für Böschungen mit mehr als 3.00 m Höhe und größerem Steigungsverhältnis als 1:2 sind Böschungssicherungsmaßnahmen in Form von Faschinen vorzusehen.
6. Neuanpflanzungen

6.1 Straßenräume
Entlang von Erschließungsstraßen, Rad- und Gehwegen sind begleitende Anpflanzungen vorzusehen.

6.2 Stellflächen
Stellflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

6.3 Böschungsbepflanzungen
Böschungen mit mehr als 2.00 m Breite sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.4 Waldmantel
Die durch die Rodung freigelegten Waldbestände sind mit Ausnahme der 6 d 1 – Flächen mit einer Waldmantelpflanzung von mindestens 5.00 m Breite zu versehen. Die unter (6) 4.1 genannten Böschungen können Bestandteil der Waldmantelpflanzungen sein.

6.5 Grüngürtel entlang von Grundstücksgrenzen
Entlang des Schwarzenfelderweges wie auch des Rothekreuzweg sind 5.00 m breite Grüngürtel aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.

6.6 Grünzüge
Zur Gliederung des GE- Gebietes und zur Vernetzung mit den angrenzenden Grünstrukturen und 6 d 1 – Flächen sind in West- Ost bzw. Nord- Südrichtung verlaufende Grünzüge unter Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten anzulegen.
Eine variable Anordnung dieser Grünzüge aus baulichen Notwendigkeiten ist möglich. Die unter Punkt (6) 4.1 genannten Böschungen können Bestandteil der Grünzüge sein.
Die Grünzüge können durch Verbindungsstraßen unterbrochen werden.

6.7 Ansaaten
Für Ansaaten innerhalb der Abstandsflächen sind standortgerechte Rasenmischungen wie z.B. Landschaftsrasen oder Halbtrockenrasen mit Kräutern zu verwenden.

(7) Vorhandene Grünstrukturen

1. Immissionsschutzwald
   Der im Plan dargestellte Immissionsschutzwald ist in einer Breite von mindesten 25.00 m zu erhalten.
   Zur Stabilisierung dieses Waldbestandes (Kiefernforst) ist eine Umwandlung in einen standortgerechten Laubmischwald vorzunehmen.
2. Waldflächen, geschützt nach Art. 6 d 1 – Bay.Nat.SchG.
   Die als 6 d 1 – Flächen gekennzeichneten Waldflächen sind vor Eingriffen zu schützen, zu erhalten und zu pflegen.
   Zum Schutz der Flächen ist eine umlaufende Pufferzone von mindestens 5.00 m zu belassen bzw. anzulegen.
   Eine Vernetzung der 6 d 1 – Flächen untereinander ist zu gewährleisten.
   Ausgleich und Ersatz für die zu beseitigende 6 d 1 Fläche siehe im gesonderten Textheft.
3. Sonstige Waldbestände
   Weitere im Plan dargestellte Waldflächen sind im vollen Umfang zu erhalten.

(8) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

8.1 Umfang, Art und Lage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einer entsprechenden Fachplanung darzulegen. (Landschaftspflegerischer Begleitplan)

(9) Sonstiges

Zur Sicherung der in der Grünplanung (§ 8) festgesetzten Maßnahmen sind Fachplanungen wie Landschaftspflegerische Begleitpläne und Freiflächengestaltungspläne, die Bestandteil der Baugenehmigung werden, anzufertigen.

Diese Fachpläne sind im geeigneten Maßstab vor bzw. gleichzeitig mit der Baugenehmigungsplanung zu erstellen und einzureichen.

§ 9 Abfall- und Abwasserbeseitigung

(1) Betriebliche Abfallbeseitigung: Anfallender schadstoffangereicherter Müll ist nach den üblichen Bestimmungen zu entsorgen.
(2) Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallbeseitigungssatzung des Landratsamtes Schwandorf entsorgt.
(3) Die Abwasserbeseitigung (Einleitung von Abwasser in Gewässer) hat nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayr. Wassergesetzes (BayWG) zu erfolgen.
(4) Die Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung sind einzuhalten.
(5) Das Betriebswasser ist soweit vorzureinigen, dass es den Satzungsbestimmungen der Träger der Entsorgungseinrichtungen entspricht.

HINWEISE

Textliche Empfehlungen

1. Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet
   Bei Baumpflanzungen sollte ein seitlicher Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 1.50 m eingehalten werden.
   Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform. Der Mindestabstand für Kleinsträucher (Wuchshöhe bis 2.00 m) und Bodendecker beträgt 0.50 m.
2. Lichtraumprofil bei Fahrbahnen
   Zur Freihaltung eines Lichtraumprofiles entlang der Fahrstraßen wird eine obere Begrenzung von 4.50 m empfohlen.
3. Entwässerungsgräben und Vernässungsbereiche
   Anlegen von offenen Entwässerungsgräben und Vernässungsbereichen mit naturnaher Gestaltung und Initialbepflanzung (siehe Schemaskizze im Textheft).
4. Naturnahe Freiflächengestaltung
   z.B. Wildrasenfluren
   Wurzelstöcke
   Lesesteinhaufen
   heimische Wildgehölze
   (siehe Textheft)

WESTLICHER TAXÖLDENER FORST II

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

ENTWURF
22. Juli 2013

GEMEINDE WACKERSDORF

VERFAHRENSVERMERKE

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde Wackersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.03.1993 den Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen, letzmalig am 07.12.2011 abgeändert, dem Landratsamt angezeigt und mit dem 19.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2013 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 31.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Wackersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ....den Bebauungssplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Wackersdorf, den . .2013

(Siegel)

....
Falter, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungslan in der Fassung vom .... wird daraufhin ausgefertigt.

Wackersdorf, den . .2013

(Siegel)

....
Falter, 1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG und IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB vom ....2013 bis ....2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorhabenbezogene Bebauungs- und Erschließungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wackersdorf, den . .2013

(Siegel)

....
Falter, 1. Bürgermeister

GEWERBEGEBIET

Westlicher Taxöldener Forst II

Troßmann+Partner
INGENIEURE
BERATENDE INGENIEURE BYIK-BAU

LANDSCHAFTSARCHITEKT FRANZ REMBOLD
WINDPAISSING 8 - 92507 NABBURG
TEL.: 09606/1811 - FAX: 09606/1324
E-MAIL: buero.rembold@t-online.de

MASSSTAB	:	1 : 2000
AUFGESTELLT	:	26.03.1993
GEÄNDERT	:	07.12.2011 Änderung Nr.1
GEÄNDERT	:	22.07.2013 Änderung Nr.2

Auftraggeber: Gemeinde Wackersdorf
Marktplatz 1
92442 Wackersdorf

RIB/BW201308/2013-07_Entwurf-WTF II.sda

BEBAUUNGSPLAN " WESTLICHER TAXÖLDENER FORST II "

GEMEINDE WACKERSDORF

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0.70 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

z.B. 7.00 Maximal zulässige Baumassenzahl BMZ

z.B. 30.0 m Maximal zulässige Gebäudehöhe über zukünftigem Gelände H

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Anschluss an Verkehrsflächen

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

ST — Stellplätze, den Zufahrten zuordnen.

ST — Stellplätze

6. GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen:
Gliedernder Grünstreifen (Auf Grundstücksfläche variabel zu handhaben wenn er baulichen Notwendigkeiten entgegensteht, durch Verbindungsstrassen unterbrechbar).

Private Grünflächen

7. FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

Vorhandene Flächen für die Forstwirtschaft mit/ohne Wald

Geplante Waldmantelpflanzung

I — Immissionsschutzwald

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Elektrizität

Gas

Fernwärme

Wasser

Abwasser

Versorgungsleitung oberirdisch

Versorgungsleitung unterirdisch

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

6 d 1 Flächen

Grüngürtel (Bäume und Sträucher)

10. GELÄNDE

z.B. 403.00 m.ü.NN Höhenangaben in Metern
Die Höhenangaben sind Vorschläge.
Kleinräumiger Massenausgleich wird unterstellt

z.B.

385.00m.ü.NN — Tiefste Gründungssohle

11. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Wasserflächen

12. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Geh- und Fahrbereich

HINWEISE

10 — Maßangaben in Meter

Grundstücksgrenze

z.B. 184 — Flurstücksnummer

Biotopgestaltung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gleis- und Bahnanlagen

Richtfunkstrecke Bruck-Hirschau der Deutschen Bundespost (Schutzkorridor von 499.00 m.ü.NN bis 509.00 m.ü.NN Breite: 30 m).

35 KV-Leitung und Schutzstreifen (16 m breit)

Verlängerung der Anfluglinie des Sonderflugplatzes Schwandorf

Abwasserleitung

Wasserversorgungsleitung

SCHEMASKIZZE

Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Böschungsfläche

Bahngleisanlage

Mittelachse

FESTSETZUNG DURCH TEXT

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
-Zulässig sind Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, lagerplätze und öffentliche Betriebe

-Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

-Tankstellen

-Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

-Vergnügungsstätten

(2) Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GRZ (Höchstmaß: 0.70), BMZ (Höchstmaß: 7.00)

Es gilt vorrangig das Maß der baulichen Nutzung das im Plan durch Baugrenzen, Grundflächenzahl und Baumassenzahl festgesetzt ist. Das oben angeführte Höchstmaß darf jedoch nicht überschritten werden.

§ 2 Überbaubare Flächen

(1) Baugrenzen und Abstandsflächen

Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Das Überschreiten ist nicht zulässig.

(2) Untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 im Absatz 3 BauNVO als Höchstgrenze, bezogen auf die Höhe der Außenwand über dem vorhandenen (aufgeschütteten bzw. abgegrabenen- kleinräumiger- Massenausgleich unterstellt) Gelände festgesetzt.

10 % der zulässigen Grundfläche (GRZ) dürfen eine Gebäudehöhe haben, die über das festgelegte Maß hinausgehen.

(4) Schutzstreifen und Schutzkorridor

Für die Bebauung des Schutzstreifen (35 KV-Trasse) sowie des Schutzkorridor (Richtfunkstrecke) für gewerbliche Nutzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Stellungnahme des Bedarfsträgers einzuholen.

§ 3 Bauweise

Die Bauweise erfolgt produktions- und funktionsbedingt.

§ 4 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

Sonderfestsetzungen

-offene Wasserbecken und Biotope sind zulässig und erwünscht.