

**B E B A U U N G S P L A N  
NR. 26 ANGERWEIHER  
STADTTEIL VENEDIG**

STADT NABBURG  
LANDKREIS SCHWANDORF

gefertigt am: 22.02.2000  
geändert am: 06.06.2000  
12.12.2000

**Planverfasser:**

Michael Weyh Architekten  
Petunienweg 19, 81377 München  
Tel: 089/710 34 604 Fax: 089/710 34 605

\_\_\_\_. Ausfertigung

Die Stadt NABBRUG erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

### A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

#### 2. BAUZONEN

- 2.1  40 m Bauverbotszone (ab Fahrbahnkante Autobahn) gem. § 9 FStrG

- 2.2  100 m Baubeschränkungszone (ab Fahrbahnkante Autobahn) gem. § 9 FStrG

#### 3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1.  Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

- 3.2.  Sondergebiet Handel gem. § 11 BauNVO

#### 4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.1. z. B. II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

- 4.2. z. B. WH 10,50 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Straße.

4.3. z. B. GF = 1.600 Zulässige Geschoßfläche gem. § 20 (3) BauNVO in m2 als Höchstgrenze

4.4. z. B. GR = 2.000 Zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO in m2 als Höchstgrenze

## 5. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

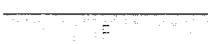
5.1.  offene Bauweise sowie besondere Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m (§ 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

5.2.  Baugrenze  
Untergeordnete Gebäudeteile, wie Vordächer, Eingänge, Balkone, Wintergärten dürfen die Baugrenze um höchstens 1,50 m überschreiten, auf max. halbe Baukörperlänge. Unterirdische Nebenräume, wie Heizräume sind außerhalb der Baugrenze für Tiefgaragen zulässig.

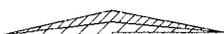
## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1.  öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

6.3.  öffentlicher Fußweg

6.4.  Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken

6.5.  Sichtdreieck  
von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe über der Straßenoberkante, bezogen auf den angrenzenden Fahrbahnrand, freihalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz von 2,50 m über Fahrbahnrand.

6.6.  Stellplätze auf privatem Grund mit Angabe der Stellplatzzahl

6.7.  öffentliche Stellplätze mit Angabe der Stellplatzzahl

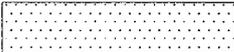
## 7. GRÜNFLÄCHEN

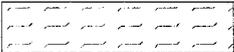
7.1.  zu pflanzender Einzelbaum

7.2.  Deckpflanzung

7.3.  Straßenbegleitgrün

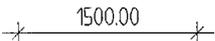
7.4.  private Grünfläche

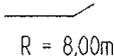
7.5.  öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche)  
extensive, naturnahe Flächen

7.6.  Rückhaltebecken

## 8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

8.1.  Firstrichtung

8.2.  Maßzahl in Meter

8.3.  Kurvenradius in Meter, z. B. 8,00 m

8.4. FD Flachdach (bis 5°)

8.5. SD 15°-35° Satteldach mit Angabe des Dachneigungsspielraumes

8.6. T Trafostation

## **B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **I) ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN (gilt für ges. Geltungsbereich)**

#### **1. Bauverbotszone**

In der 40 m Bauverbotszone gem. § 9 FStrG (ab Fahrbahnkante Autobahn) sind Hochbauten jeglicher Art grundsätzlich unzulässig, dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang.  
Lager- und Stapelflächen sind in der 40 m Bauverbotszone nicht zulässig.

#### **2. Zulässigkeit von Ausnahmen**

2.1 Anlagen für soziale Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig.  
Auf den Schallschutz ist Rücksicht zu nehmen.

Wohnungen dürfen nur im baulichen Zusammenhang mit der jeweiligen gewerblichen Einheit errichtet werden. Die Wohnnutzung muss nach Grundfläche und Baumasse der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein.

#### **3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen**

3.1 Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig:

Fernmeldeeinrichtungen  
Tanksäulen zur Eigenversorgung  
Trafostationen

#### **4. Versorgungsleitungen**

4.1 Freileitungen aller Art, auch innerhalb der unbebauten Grundstücke sind unzulässig.

#### **5. Anforderungen an die Gestaltung**

- 5.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden, wobei den Hauptgebäuden Priorität in ihrer straßenraumbildenden Funktion zukommt.
- 5.2 Kamine, Silos und ähnlich wirkende Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen. Ausnahmen können im Einzelbauvortrag gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.
- 5.3 Als Materialien sind nicht zugelassen:
  - 5.3.1 Für Außenwände: Rauhe Putze, senkrechte Verschalungen, Faserzement
  - 5.3.2 Die Gestaltung (auch farblich) der baulichen Anlagen ist im Einzelfall festzulegen.
  - 5.3.2 Die Rohdeckenoberkante im EG muß mind. auf 367,50 m ü. NN liegen.
  - 5.3.3 Dächer: Bei Metalldachdeckung darf nur dauerhaft beschichtetes Material verwendet werden
  - 5.3.4 Dachfenster sind zulässig.
  - 5.3.5 Dachgauben sind nicht zulässig

## **6. Abstandsflächen**

- 6.1 Gem. BayBO § 6, jedoch mindestens 0,5 H im Sonder- und Gewerbegebiet.
- 6.2 Überdachungen sind in Abstandsflächen zulässig, wenn sie mindestens in feuerhemmender Bauweise erstellt werden.

## **7. Stellplätze**

- 7.1 Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie „Ökopflaster“, Rasenpflaster, Rasengittersteinen o. ä. zu befestigen. Die Stellplatzfläche (ruhender Verkehr) wird zu 90% bei der Ermittlung der Grundfläche angerechnet.
- 7.2 Die Errichtung von überdachten Stellplätzen, Innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone, ist nicht von vorneherein zulässig, sondern gem. § 9 Abs. 1 FStrG in jedem Falle zustimmungspflichtig.

## **8. Stellplatznachweis**

- 8.1 Anzahl der Stellplätze gem. Bebauungsplan
- 8.2 Stellplätze sind zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen und in den festgesetzten Bereichen.

## **9. Zufahrten**

- 9.1 Die Einfahrt von der öffentlichen Erschließungsstraße zu den einzelnen Grundstücken ist mit einer maximalen Breite von 6,50 m zugelassen. Nachgewiesene betriebsbedingte Mehrbreiten können ausnahmsweise genehmigt werden

## **10. Entsorgungseinrichtungen**

- 10.1 Abfallbehälter sind außerhalb der ausgewiesenen Grünflächen optisch abgeschirmt unterzubringen. (Abstand zur Grundstücksgrenze bei angrenzender Wohnbebauung siehe 11.1)

## **11. Werbeanlagen**

- 11.1 Die Oberkante von an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen muß mindestens 0,5 m unter der Traufhöhe liegen. Es dürfen nicht mehr als 10 % der Wandfläche mit Werbeanlagen überdeckt werden.
- 11.2 Werbeanlagen, die auf den Verkehr der Autobahn bzw. der ST 2040 unmittelbar ausgerichtet sind, sind unzulässig. Das gleiche gilt für die Errichtung und den Betrieb von Lasershows im Freien.
- 11.3 Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig

## **12. Immissionsschutz**

Die schalltechnische Verträglichkeit des Baugebiets im Hinblick auf die benachbarten Wohn- und Mischgebiete wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens durch Herrn Dipl.Geograph Pressler, Traitsching, vom 10.09.2000 und Ergänzung vom 23.10.2000 geprüft. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bauherr hat in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde den Nachweis des baulichen Schallschutzes gem. DIN 4109 zu erbringen. Die Wohnnutzung darf zu keiner Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf den Nachbargrundstücken führen.

### **12.1 Vorsorge von schädlichen Umwelteinwirkungen**

An der Nahtstelle zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung ist unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen die Anordnung von Stellplätzen zu vermeiden. Bei der Aufstellung von Abfallbehältern, Kompostbereichen sowie der Lagerung von Stoffen, die eine Geruchsbelästigung hervorrufen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

### **12.2 Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Folgende flächenbezogene Schalleistungspegel sind einzuhalten für künftige bauliche Nutzungen:

Begrenzung des zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf  $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$  für die Tagzeit für das gesamte Baugebiet - Parzellen 1-7.

Begrenzung des zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel auf  $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)}$  für die Nachtzeit die Parzellen 5 und 6.  
Kein Nachtbetrieb auf den Parzellen 1 – 4 und 7

Von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. von bestehenden, zu ändernden Betrieben ist mit dem Genehmigungsantrag anhand von schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, daß die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten sind. Als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm – Sechste AVwV zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998) heranzuziehen.

Das schalltechnische Gutachten ist dem jeweiligen Bauantrag vorzulegen. Ein Verzicht auf ein schalltechnisches Gutachten ist nur in Einvernehmen mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde möglich.

Für die Ermittlung der Immissionsrichtwertanteile der jeweiligen Teilflächen sind die im schalltechnischen Gutachten des Herrn Dipl. Geogr. H. Pressler vom 10.09.2000 mit Ergänzung vom 23.10.2000 verwendeten Berechnungsmethoden (VDI-Richtlinie 2714-„, Schallausbreitung im Freien „, Blatt 1 vom März 1997 ) zugrunde zulegen.

- 12.3 Für den Straßenbulasträger der BAB A93 besteht keine Verpflichtung zum Schutz vor Lärm oder sonstigen negativen Einwirkungen aus dem Bestand und Betrieb der BAB.
- 12.4 Entschädigungsansprüche jeglicher Art auf Grund von Emissionen durch den Betrieb des Kreisbauhofes können nicht erhoben werden. Schallschutz- und andere Maßnahmen sind selbst zu tragen.

### **13. Grundflächenüberschreitung**

- 13.1 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl können folgende Reduzierungen herangezogen werden:
- 13.2 Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (siehe 6.1) werden zu 90% angerechnet
- 13.3 Extensive Dachbegrünungen werden zu 75 % angerechnet.

### **14. Flächenausweisung**

- 14.1 Im Geltungsbereich des Sondergebiets Handel sind Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel bis zu einer höchstzulässigen Verkaufsflächen von  $830 \text{ m}^2$  zulässig.

Nicht zulässig sind Verkaufsflächen für folgende Sortimente :

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk  
Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie  
Blumen, Tiere, Zoo  
Bekleidung, Textil, Wäsche, Wolle, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten  
Lederwaren  
Schuhe und Orthopädie  
Sportbekleidung, -artikel

Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher  
Spielwaren, Bastelbedarf  
Uhren, Schmuck  
Optische und feinmechanische Erzeugnisse  
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren  
Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Nähmaschinen und Zubehör  
Waffen und Jagdbedarf  
Fahrräder und Zubehör  
Foto- und Videogeräte und Zubehör  
Musikalienhandel, Tonträger  
Elektrowaren, Unterhaltungselektronik  
Heimcomputer und Zubehör

Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerk oder produzierendem Gewerbe stehen und über eine Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> verfügen.

## **15. Sonstiges**

- 15.1 Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung für den Verkehr auf der Autobahn und der ST 2040 entstehen.
- 15.2 Feste Brennstoffe, Gas und Heizöl sind als Brennstoffe für die Gebäude zulässig.
- 15.3 Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig. Form und Anbringung sind jedoch mit dem Kreisbauamt festzulegen.

## **II) SPEZIELLE FESTSETZUNGEN (gilt für das Sondergebiet Handel)**

### **1. Flächenausweisung**

#### **1.1 Sortimentbezogene raumverträgliche Verkaufsflächen (Baufläche Nr. 4 und 7)**

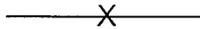
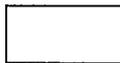
Im Geltungsbereich des Sondergebiets Handel ist ein Lebensmittel-Supermarkt oder Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 830 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **1.2 Sonstige Flächen (Baufläche Nr. 4 )**

Folgende Flächen sind zulässig:

- a) Dienstleistung: 1.600 m<sup>2</sup> HNF

C) **HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  Geplante Grundstücksgrenze
4. z. B. 2 Bauquartier Nr. 2
5.  Bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude

D) **HINWEISE DURCH TEXT**

1. Grundwasserverhältnisse  
Die Bauwerke sind gegen die hohen Grundwasserstände zu sichern.  
HHW 367,40 m ü. NN (1909)
2. Bauwerksgründung  
  
Grundsätzlich sind aufgrund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse im Bereich der sog. Sperrschicht die Gründungen von Bauwerken, ohne diese zu verletzen oder zu durchstoßen vorzunehmen.  
Sofern die Gründung oberhalb der Sperrschicht nicht frostfrei erfolgen kann, ist die erforderliche Frostfreiheit der Gründung durch Aufschüttung des Geländes sicherzustellen.
3. Die „Anforderung an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Überschwemmungsgebieten in Bayern“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Dezember 1999 sind einzuhalten.
4. Bezüglich der Lagerung und des Umgangs bzw. Herstellung und Behandlung von wassergefährdenden Stoffen sind ebenfalls Vorkehrungen zu treffen, die insbesondere eine Grundwasserverunreinigung nicht zulassen. Dies gilt auch für den Brandfall.

5. Die Entwässerung der Lagerflächen und Manipulationsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder auf denen damit umgegangen wird, in den Untergrund oder einen Vorfluter ist nicht zulässig.  
Die Flächen sind so zu gestalten (z. B. gefällemäßige Begrenzung), daß kein verunreinigtes Niederschlagwasser in den Untergrund oder in eine Oberflächengewässer gelangen kann. Ggf. ist ein Anschluß an den Schmutzwasserkanal vorzusehen.

## D VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Stadtrat hat mit seiner Sitzung am 21.12.1999 (Nr. 462) die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24.01.2000 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ortsüblich bekanntgemacht.



92507 Nabburg, den 04.08.2000

Fischer, 1. Bürgermeister

- 2 Die Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. (§ 4 Abs. 1 BauGB) beteiligt.



92507 Nabburg, den 04.08.2000

Fischer, 1. Bürgermeister

- 3 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 26.04.2000 bis 29.05.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Um die Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zweck der Planung zu unterrichten, fand eine Anhörung der Bürger sowie eine Erörterung des Planinhaltes am 03.04.2000 (§ 3 Abs. 1 BauGB) statt.



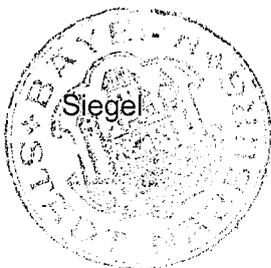
92507 Nabburg, den 04.08.2000

Fischer, 1. Bürgermeister

- 4 Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 04.07.2000 (Nr. 262) den Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.06.2000 als Satzung beschlossen.

- 4a Nach Einarbeitung des Einzelhandelsgutachtens und des Schallschutzgutachtens wurde der Bebauungsplan in der Stadtratssitzung vom 12.12.2000 erneut gebilligt.
- 4b Die von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt.

92507 Nabburg, den 04.08.2000



*[Handwritten signature]*

.....  
Fischer, 1. Bürgermeister

- 5 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan, in der Fassung vom 12.12.2000 wurde erneut beschlossen und in Kraft gesetzt.

- 6 Die Satzung wurde in der Zeit vom 20.12.2000 bis 17.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit rechtskräftig.



92507 Nabburg, den 21.12.2000.....

*[Handwritten signature]*

.....  
Fischer, 1. Bürgermeister

Aufgestellt am: 22.02.2000

Geändert am: 06.06.2000  
12.12.2000

Michael Weyh, Architekten  
Petunienweg 19, 81377 München  
Tel. 089/710 34 604

81377 München, den 12.12.2000

.....  
Michael Weyh