BEBAUUNGSPLAN NR. 15a "INDUSTRIEGEBIET ÖSTLICH DER A93" NABBURG / ÄNDERUNG DES BP NR.15 IM NUTZUNGSBEREICH "GI"

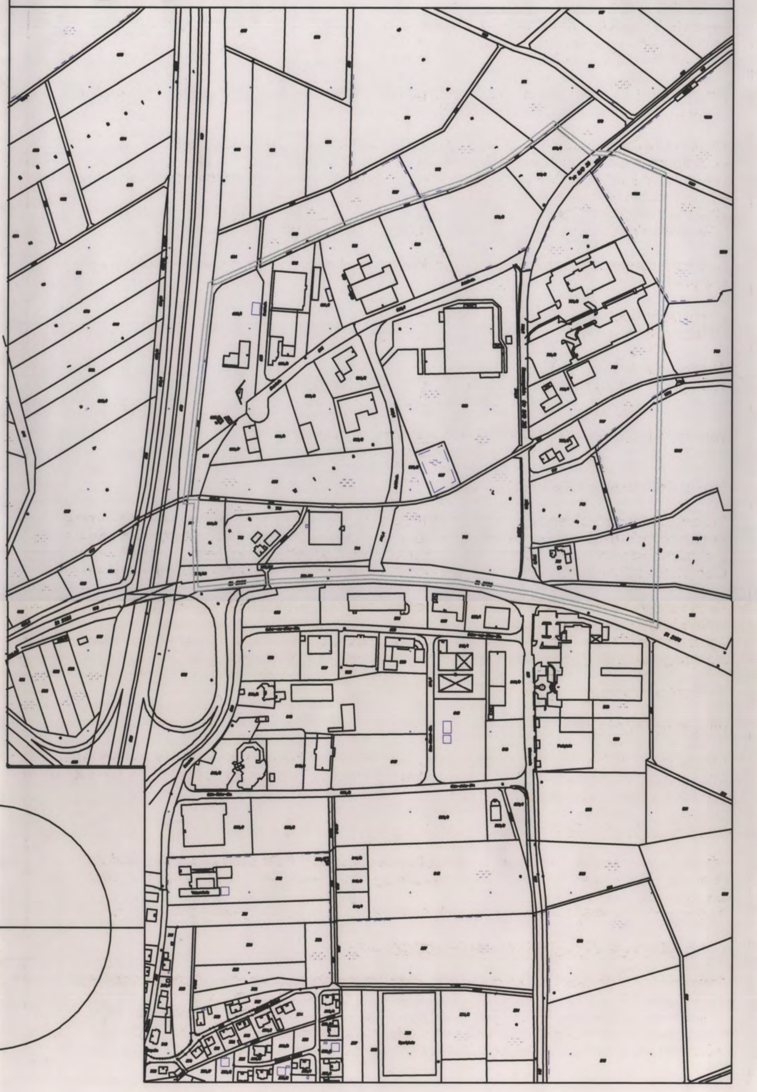
Legende:

verbindliche Festsetzung

- **GI** Industriegebiet nach § 9 Abs. 1-4 BauNVO
- **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- **GW** Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze Wasserschutzgebiet (Schutzzone III)
- Bauverbotsgrenze nach § 9 (1) FStrG bzw. § 23 BayStrWG
- Baubeschränkungsgrenze nach § 9 (1) FStrG bzw. § 24 BayStrWG
- Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO Überbaubare Fläche
- BAB / A 93 — Bundesautobahn BAB
- St 2156 — Staatsstrasse
- SAD 36 — Kreisstrasse
- sonstige Strassen mit Geh- oder Radweg
- Ferngasleitung
- Stromleitung, 20 kVA, unterirdisch
- Grünfläche
- zu erhaltende Einzelbäume
- zu erhaltende Strauchgruppen
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Strauchgruppen
- Wasserfläche
- Bachlauf mit Flutmulde

Art der baul. Nutzung	GI	II	Geschoss-zahl
Grund-flächenzahl	0.6	–	Geschoss-flächenzahl
Baumassen-zahl	9.0	O	Bauweise

Lageplan 1 : 5000



Bebauungsvorschriften

1. Nutzungsart

Das mit **GI** gekennzeichnete Gebiet ist Industriegebiet in Sinne des 9 Abs. 4. Das mit **GE** gekennzeichnete Gebiet ist Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Abs.4 der Bekanntmachung der Neufassung der Bau- nutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBL. I S 1763).
Im Bebauungsplan wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 und 7 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.74 (GVBl. S .513), sofern nicht aus Sicherheitsgründen größere Abstände erforderlich werden.
Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben - für das

Industriegebiet (GI) GRZ (Grundflächenzahl) = 0,8
BMZ (Baumassenzahl) = 9,0

Bei der Errichtung der gewerblichen Anlagen sind die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes in der bei Genehmigung gültigen Fassung zu beachten.

2. Gebäudeform

2.1 Dach- und Fassadenausbildung (für alle Gebäudearten)

Dachneigung: 0° - max. 28°.
Dachart: harte, blendungsfreie Bedachung.
Fassaden sind in Putz, Sichtbeton oder Plattenverkleidung in gedeckten Farben zu gestalten.

2.2 Wohn- und Bürogebäude

Die Wohn- und Bürogebäude sind rechtwinklig zu den Hauptbaumassen (z.B. Betriebsgebäude) zu errichten. Das Verhältnis Länge zur Breite soll mind. 5 : 4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe max. 80 cm, Kniestock bis 30 cm zulässig.

2.3 Betriebsgebäude

Max. Höhe der Gebäude vom natürlichen Gelände bis zur Traufe
bei GI = 10,5 m

2.4 Nebengebäude (Garagen)

Stehen die Garagen nicht in direkter Verbindung zu anderen Gebäuden, so muss zu diesen ein Abstand von mind. 3,00 m eingehalten werden.

3. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 5.0 m² Fläche nicht übersteigen. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen, oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen mit innenliegenden Säulen und max. Höhe von 1,50 m einschließlich eines max. 20 cm hohen Betonsockels zulässig. Bepflanzung der Einfriedungen siehe unter grünordnerische Maßnahmen.

5. Sichtdreiecke

Die Sichtfelder im Bereich der Einmündungen der Erschließungsstrassen in die Kreisstraße SAD 36 und die Staatsstrasse St 2156, sowie im Einmündungsbereich Boschstraße/Schlörstrasse sind von allen sicht- störenden Einbauten und Lagerungen freizuhalten. Die Höhe der Zäune darf hier die Straßenoberkante der Kreis-, Staats- bzw. Erschließungsstraße nicht mehr als 1,00 m überragen. Dieses Maß gilt auch für Hecken und Sträucher längs der Einfriedungen im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke.
Im Bereich der Einmündungen Schlörstraße und GMV Namsenbach in die Kreisstraße 36 gilt zunächst ein Sichtdreieck von 200m in Richtung Staatsstraße 2156. Nach Realisierung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Kreisstraße 36 in Richtung Neusath, gelten hier reduzierte Sichtdreiecke mit 110m Seitenlänge (alternative Plandarstellung).

6. Ausnahmen

Von der Bebauungsvorschrift 2.3 "max. Höhe der Gebäude" können bei Vorliegen entsprechender technischer Forderungen (z.B. hinsichtlich der Höhe von Kaminen, Wasserhochbehältern, Silos u.ä.) Ausnahmen zugelassen werden, soweit dadurch Belange der Luftfahrt nicht beeinträchtigt werden. Die zuständige Luftaufsichtsbehörde ist im Einzelfall zu hören.

7. Besondere Bedingungen im Geltungsbereich der Autobahn

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und Geruchsbelästigung geltend gemacht werden.

Werbeanlagen dürfen nicht errichtet werden, wenn sie vom Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn eingesehen werden können.

Beleuchtungsanlagen (Hofraum-, Straßen- Anstrahlbeleuchtung etc.) sind so zu installieren, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn und der Anschlussstelle ausgeschlossen ist.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, durch die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn infolge Rauchentwicklung oder sonstiger Emissionen gefährdet wird.

8. Besondere Bedingungen im Bereich der Ferngasleitung und der Stromleitung 20 kVA

Der Schutzstreifen der Ferngasleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bei Bau- und Erdarbeiten im Bereich der Leitungstrasse ist in jedem Fall vorher Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.

Die erdverlegte Stromleitung 20 kVA darf nicht überbaut werden. Bei Bau- und Erdarbeiten im Bereich der Leitungstrasse ist in jedem Fall vorher Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.

Grünordnung

9.1 Sicherung, Schutz und Erhalt des biologischen Ausgleichspotentials

Die zu erhaltenden Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher sind während der Bauzeit vor Beschädigungen im Kronen- und Wurzelbereich zu schützen.
Der vorhandene Mutterboden ist in anstehender Mächtigkeit bei allen Bauarbeiten zu sichern.

9.2 Maß der neu zu pflanzenden Biomasse

Das Mindestmaß an Neupflanzungen wird, soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen Abweichungen ergeben, mit nachfolgenden Pflanzflächenzahlen (PFZ) festgelegt:

- öffentlichen Grünflächen PFZ = 0,3
- Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) PFZ = 0,05
- nicht überbaubare Gewerbeflächen PFZ = 0,2
- überbaubare Gewerbeflächen PFZ = 0,1

Für die Verkehrsflächen(Straßenbegleitgrün) gilt außerdem, dass die Anzahl der bodendeckenden Pflanzen 75 % der Gesamtpflanzfläche nicht überschreitet.

Für die nicht überbaubaren und überbaubaren Gewerbeflächen gilt außerdem:
- Das Baum-Heister-Strauchverhältnis beträgt 1 : 2 : 7.
- Beim Baumanteil darf der Stammumfang der verwendeten Pflanzen 8 - 10 cm und deren Höhe 350 - 400 cm nicht unterschreiten.
- Beim Heisteranteil darf die Höhe der verwendeten Pflanzen 200 - 300 cm nicht unterschreiten.
- Die größe einer zusammenhängenden Pflanzfläche darf 10 m² nicht unterschreiten.

Als Erschließungsflächenzahl (biologisch unwirksame Flächen) werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

- nicht überbaubare Gewerbeflächen EFZ = 0,7
- Verkehrsflächen EFZ = 0,9

Anmerkung:
Pflanzflächenzahl (PFZ) = $\frac{\text{Summe Strauch- u. Baumflächen (m}^2\text{)}}{\text{Gesamtfläche (m}^2\text{)}}$

Erschließungsflächenzahl (EFZ) = $\frac{\text{Summe befestigte Flächen (m}^2\text{)}}{\text{Gesamtfläche (m}^2\text{)}}$

9.3 Art der neu zu schaffenden Biomasse

In Neupflanzungen dürfen nur Bäume und Sträucher verwendet werden, welche zur Artengarnitur des Moos-Kiefern- bzw. Fichten-Tannen-Waldes gehören, einschließlich deren Ersatzgesellschaften. Zusätzlich sind solche Arten zulässig, die ökologisch und phaenotypisch in den Landschaftsraum des Oberpfälzer Hügellandes passen. Ihr Anteil darf 25 % der Gesamtpflanzungen nicht übersteigen.

Nicht verwendet werden dürfen geschnittene Hecken, bunt- und rotlaubige sowie fremdartig wirkende Gehölze, insbesondere
Abies nobilis glauca, Picea pungens glauca, Chamaecyperis und Thujaarten, sowie Trauerformen, Acer negundo variegatum, Fagus silvatica purpurea, Salix alba tristis etc.

Auswahl der Pflanzenarten für

öffentliche Grünflächen

Baumarten: Carpinus betulus, Quercus rubur , Tilia cordata, Sorbus aucuparia, S. aria, Pinus silvestris
Straucharten: Rhamnus frangula, Lonicera xylosteum, Crateagus monogyna, Corylus avellana, Rosa canina, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus

Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün)

Baumarten: Quercus robur, Populus tremula, Sorbus aucuparia, Acer platanoides, Tilia cordata
Straucharten: Cornus sanguinea, Crateagus monogyna, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea
Bodendecker: Symph. Chenaultii Hancock, Cotoneaster dammeri Skogsholm, Salix purpurea nana

überbaubare und nicht überbaubare Gewerbeflächen

Baumarten: Tilia cordata, Sorbus aucuparia, Prunus mahaleb, Quercus robur, Platanus acerfolia, Robinia pseudacacia, Acer platanoides, Pinus silvestris, Carpinus betulus
Straucharten: Rhamnus frangula, Rosa canina, Lonicera tatanca xylostreum, Cornus sanguinea Cornus mas, Crateagus monogyna, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus
Vorhölzer: Alnus incana, Betula spec., Salix caprea, Populus tremula, Rhamnus cathartica

Begründung

Die Stadt Nabburg hat ein Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Autobahn (BAB A93) ausgewiesen, und für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB mit Bekanntmachung zum 07.05.1982 rechtsverbindlich.
Eine Änderung des Bebauungsplanes im Nutzungsbereich GI ist notwendig, weil sich durch die spätere Änderung der Trassenplanung zum Verlauf der Kreisstrasse SAD 36, im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zum Teil erhebliche Veränderungen in der Parzellierung und Baunutzung ergeben, die mit dem derzeitigen Bebauungsplan nicht abgedeckt sind.
Der bedarfsgerecht erfolgte Ausbau der Erschließungsstrassen weicht teilweise vom Bebauungsplan ab. Des weiteren haben sich nutzungsbeeinträchtigende Veränderungen durch die Erdverkabelung der 20 kVA-Leitung und eine Ferngasleitung ergeben.

Verfahrensvermerke:

Beschluss der Stadt Nabburg zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 im Nutzungsbereich GI

Datum: 04.02.2003 Nr. 32
Bekanntmachung: 19.02.2003 bis 07.03.2003

Beschluss der Stadt Nabburg zur Billigung des Vorentwurfes

Datum: 29.03.2003 Nr. 345

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Bekanntmachung: 07.04.2004 bis 30.04.2004
Öffentl. Darlegung: 13.04.2004 bis 29.04.2004
Anhörung: 22.04.2004

Beschluss der Stadt Nabburg über die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Datum: 11.05.2004

Beschluss der Stadt Nabburg zur Billigung des Entwurfes

Datum: 11.05.2004 Nr. 165

Öffentliche Auslegung

Bekanntmachung: 27.07.2004
Auslegung: 06.08.2004 bis 08.09.2004

Beschluss der Stadt Nabburg über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Datum: 05.10.2004

Satzungsbeschluss der Stadt Nabburg

Datum: 05.10.2004

Nabburg, den 20. Oktober 2004
Stadt Nabburg
[Unterschrift] [Siegel: BAYERN STADT NABBURG]
Fischer
1. Bürgermeister

Stadt Nabburg

Bebauungsplan 15a "Industriegebiet östlich der A93"

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 im Nutzungsbereich GI

Bebauungsplan M 1 / 1000

Lageplan M 1 / 5000

Textliche Festlegung

Begründung

[Stempel: BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER ARCHITEKT BYAK 173 422 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS] [Unterschrift]
dietmar bleistein
architekt
naabweg 3 venedig
92507 nabburg
t 09433 / 201 606 0
f 09433 / 201 606 2
e-mail:
bleisteinarchitekten@t-online.de
nabburg, ~~29.06.2004~~ 04.10.2004
bleistein architekten