

Gemeinde Tegernheim

Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

" Gewerbegebiet Tegernheim Nord"

mit integrierter Grünordnung

Bebauungsplan-Verfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Planverfasser:

Ingenieurbüro Trummer & Partner,
Pommernstraße 20, 93073 Neutraubling
Architekt Dipl.-Ing. Oliver Benke

Landschaftsarchitekt Franz Rembold
Windpaissing Nr. 8, 92507 Nabburg
Dipl.-Ing. G. Blank

Stand

21.12.00

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET TEGERNHEIM NORD“ MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan vom 21.12.2000, den textlichen Festsetzungen vom 21.12.2000 und der Begründung vom 23.11.2000.

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET TEGERNHEIM NORD“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEWERBEGEBIET 1, 2, 5 und 8 (GE 1/ GE 2/ GE 5/ GE 8)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist ein „**Gewerbegebiet - GE**“ im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es bestehen Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend, dass Tankstellen, Speditionen und verkehrsintensive Betriebe nicht zulässig sind.

Zudem werden für das Gewerbegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt (siehe 2.7 Immissionsschutz)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Im GE 1/ GE 2/ GE 5 und GE 8 wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt.

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächenzahlen festgesetzt.

2.2.2 Wandhöhen

Im GE 1/ GE 2/ GE 5 und GE 8 wird eine Wandhöhe von maximal 7,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird als mittlere Wandhöhe, gemessen von der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens 331,80 ü NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite definiert. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Die maximalen Wandhöhen sind im Plan festgesetzt.

2.2.3 Baumassenzahl BMZ

Im GE 1/ GE 2/ GE 5 und GE 8 wird eine Baumasse von maximal 5,0 festgesetzt. Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Baumassen festgesetzt.

2.2.4 Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen sind im Plan festgesetzt.

2.2.5 Bauweise

Im GE 1/ GE 2/ GE 5 und GE 8 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Hier können Gebäude unter und über 50 m Länge errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.2.6 Zulässige Vollgeschosse

Im GE 1/ GE 2/ GE 5 und GE 8 sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Anzahl von Geschossen ist im Plan angegeben

2.2.7 Nebenanlagen

Im GE 5 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen zur Betreuung von Freilagerflächen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 14 BauNVO zulässig.

2.3 Bauliche Gestaltung

2.3.1 Dächer

Im GE 1/ GE 2/ GE 5 und GE 8 sind begrünte Flachdächer, symmetrische Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Bei Pult- und Satteldächern ist eine Neigung von $15^\circ \pm 2^\circ$ zulässig.

Als Dachdeckungsmaterialien sind Ziegel (Flachdachpfannen), Zementfaserplatten und Profilblechelemente zulässig. Als Farben sind rot und rotbraun, sowie graue Farben möglich.

Dachüberstände sind traufseitig bis 0,80 m und giebelseitig bis 0,40 m zulässig.

Firstreiter und Dachverglasungen sind zulässig.

2.3.2 Fassaden

Die Fassaden können in Putz, Holz, Holzwerkstoffplatten, Faserzementplatten, Gasbeton-, Profilblechelemente und sonstigen für Industriebau geeigneten Materialien ausgeführt werden. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig.

2.3.3 Gebäudeproportionen und Abmessungen

In den Gewerbegebieten GE 1/ GE 2/ GE 5 und GE 8 werden bei Verwendung von geneigten Dächern folgende Einschränkungen gemacht:

Giebel von Gebäuden mit Satteldächern dürfen eine Breite von 35 m nicht überschreiten.

Giebel von Gebäuden mit Pultdächern dürfen eine Breite von 15 m nicht überschreiten.

Gebäuden mit Satteldächern dürfen das Verhältnis Längsseite zu Giebelseite von 5 / 4 nicht unterschreiten.

Bei Gebäuden mit Pultdächern muß die Traufe auf der längeren Gebäudeseite liegen.

Die Reihung von Einzelbaukörpern ist zulässig.

2.3.4 Anbauten / Verbindungsbauten

Anbauten und Verbindungsbauten sind generell zulässig.

Die Anbauten und Verbindungsbauten dürfen maximal 1/3 der Grundfläche des Baukörpers einnehmen an den sie angeschlossen werden.

Sie müssen sich in der Höhe den Hauptgebäuden deutlich unterordnen und müssen im Anschlussbereich an die Hauptgebäude 1,00 m unter der Traufhöhe bleiben.

Als Dachformen für An- und Verbindungsbauten sind Flachdachermund Pultdächer von 3° Dachneigung bis zu der Dachneigung des Baukörpers, an den sie angeschlossen werden, zulässig.

Ebenso zulässig sind eingeschiftete Satteldächer mit gleicher Neigung, wie der Baukörper an den sie angeschlossen sind.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die den folgenden Festsetzungen entsprechen, sind allgemein zulässig und gemäß Art. 63 Abs.2 Nr. 6 genehmigungsfrei:

An der Stätte der Leistung, d. h. auf dem Grundstück des Gewerbetreibenden, sind sowohl freistehende, als auch mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung eine Werbefläche von 5 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,00 m über den First des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Mit einem Gebäude fest verbundene Werbeanlagen müssen unterhalb der Firstlinie liegen, bzw. angebracht sein.

Leuchtreklamen mit Wechsellicht und grellen Farben sind unzulässig.

Werbeanlagen, die auf öffentlichen Grund errichtet werden sollen, unterliegen der allgemeinen Genehmigungspflicht entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, der rechtskräftigen gemeindlichen Satzung, sowie sonstigen gesetzlichen Bestimmungen.

2.5 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen mit korrosionsgeschützten Maschendraht, Metall- und Gitterzäune zulässig. Dabei dürfen als Abgrenzung Sockelmauern oder Leistensteine eingebaut werden. Pfosten sind verzinkt oder in dunkelgrüner Farbe zu wählen.

Ebenso zulässig sind einfache Holzzäune

Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Natursteinmauerwerk, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Die Höhe der Einfriedungen einschl. Sockel ist im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,00 m beschränkt, im übrigen ist eine Höhe bis 2,20 m zulässig. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Einmündungen sind zu berücksichtigen.

Sockelhöhen von Einfriedungen sind auf 0,20 m zu beschränken.

2.6 Gelände Abgrabungen und Aufschüttungen

In den Gewerbegebieten GE 1/ GE 2/ GE 5 und GE 8 sind die Baugrundstücke an die Höhen des Straßenniveaus anzupassen, soweit betriebliche Belange dies erfordern.

Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Stützmauern die aus betrieblichen Gründen resultieren (z. B. Rampen) sind entsprechend der Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6 und 7 zu gestalten.

Die Verkehrssicherheit dieser Anlagen gem. Art. 17 BayBO und deren Standsicherheit liegt im Verantwortungsbereich des Betreibers.

2.7 Immissionsschutz

Für die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen ist ein Mindestabstand von 25 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2125 einzuhalten.

Die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen dürfen in den Gewerbegebietsflächen in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der, in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm) genannten Immissionsrichtwerte am Wohnhaus im Gewerbegebiet nachweist.

In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel LWA" nicht überschreiten:

Immissionswirksame, flächenbezogene Schallschutzpegel der Teilgebiete
alle Pegel in dB(A)

Bezeichnung	LWA „Tag [dB(A)/m ²]	LWA „Nacht [dB(A)/m ²]
GE 1	65	50
GE 2	65	50
GE 5	65	50
GE 8	65	50

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträge von bestehenden Betrieben bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren unter Anwendung der TA-Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)) nachzuweisen, dass die, aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

Für die Ermittlung von Immissionsrichtwertanteilen einzelner Teilflächen an den relevanten Immissionsorten ist das Verfahren nach TA-Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)) in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren aus Punkt 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 (Entwurf), „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren vom September 1997“ zugrunde zu legen.

Der erforderliche Schallschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume ist seitens des jeweiligen Betreibers auf dessen Kosten vorzusehen.

2.8 Stellplätze

Auf den Betriebsgelände sind die nach dem Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Richtzahlen für KFZ – Stellplätze - entsprechend Art und Maß der Nutzung für die zu erwartende Besucher, Beschäftigte, Lieferanten etc. erforderlichen Stellplätze zu errichten und entsprechend grünordnerischer Festsetzung auszuführen.

Es ist im Rahmen der Bauvorlage durch ausreichende zeichnerische Unterlagen und eine prüfbare Stellplatzberechnung nachzuweisen, daß die erforderlichen Stellplätze angelegt werden bzw. vorhanden sind.

2.9 Abwasserentsorgung

Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation und Niederschlagwasserkanalisation der Gemeinde Tegernheim angeschlossen. Niederschlagwasser wird über Rigolen im Strassenraum versickert.

Sollten für den Gewerbebetrieb im Rahmen des Genehmigungsverfahrens aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht darüberhinausgehende Klärungseinrichtungen notwendig werden, sind diese seitens des Bauwerbers auf dessen Kosten zu errichten.

2.10 Abstandsflächen

Generell gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6.

Garagengebäude sind als Grenzbebauung gem. Art. 7 Abs 4 BayBO zulässig.

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET TEGERNHEIM NORD“ MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG
GEWERBEGEBIET 4 (GE 4)**

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist ein „**Gewerbegebiet - GE**“ im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es bestehen Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend, dass Tankstellen, Speditionen und verkehrsintensive Betriebe nicht zulässig sind.

Zudem werden für das Gewerbegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt (siehe 3.7 Immissionsschutz)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Im GE 4 wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt.

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächenzahlen festgesetzt.

3.2.2 Wandhöhen

Im GE 4 wird eine Wandhöhe von maximal 9,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird als mittlere Wandhöhe, gemessen von der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens 331,80 ü NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite definiert. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Die maximalen Wandhöhen sind im Plan festgesetzt.

3.2.3 Baumassenzahl BMZ

Im GE 2 wird eine Baumasse von maximal 6,0 festgesetzt.

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Baumassen festgesetzt.

3.2.4 Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen sind im Plan festgesetzt.

3.2.5 Bauweise

Im GE 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:
Hier können Gebäude unter und über 50 m Länge errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.2.6 Zulässige Vollgeschosse

Im GE 4 sind 3 Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Anzahl von Geschossen ist im Plan angegeben

3.3 Bauliche Gestaltung

3.3.1 Dächer

In dem Gewerbegebiet GE 2 sind begrünte Flachdächer und symmetrische Satteldächer zulässig.

Bei Satteldächern ist eine Neigung von $15^\circ \pm 2^\circ$ zulässig.

Als Dachdeckungsmaterialien sind Ziegel (Flachdachpfannen), Zementfaserplatten und Profilblechelemente zulässig. Als Farben sind rot und rotbraun, sowie graue Farben möglich.

Dachüberstände sind traufseitig bis 0,80 m und giebelseitig bis 0,40 m zulässig.

Firstreiter und Dachverglasungen sind zulässig.

3.3.2 Fassaden

Die Fassaden können in Putz, Holz, Holzwerkstoffplatten, Faserzementplatten, Gasbeton-, Profilblechelemente und sonstigen für Industriebau geeigneten Materialien ausgeführt werden. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig.

3.3.3 Gebäudeproportionen und Abmessungen

In dem Gewerbegebiet GE 4 werden bei Verwendung von geneigten Dächern folgende Einschränkungen gemacht:

Giebel von Gebäuden mit Satteldächern dürfen eine Breite von 35 m nicht überschreiten.

Gebäuden mit Satteldächern dürfen das Verhältnis Längsseite zu Giebelseite von 5 / 4 nicht unterschreiten.

Die Reihung von Einzelbaukörpern ist zulässig.

3.3.4 Anbauten / Verbindungsbauten

Anbauten und Verbindungsbauten sind generell zulässig.

Die Anbauten und Verbindungsbauten dürfen maximal 1/3 der Grundfläche des Baukörpers einnehmen an den sie angeschlossen werden.

Sie müssen sich in der Höhe den Hauptgebäuden deutlich unterordnen und müssen im Anschlussbereich an die Hauptgebäude 1,00 m unter der Traufhöhe bleiben. Als Dachformen für An- und Verbindungsbauten sind Flachdächer und Pultdächer von 3° Dachneigung bis zu der Dachneigung des Baukörpers, an den sie angeschlossen werden, zulässig.

Ebenso zulässig sind eingeschiftete Satteldächer mit gleicher Neigung, wie der Baukörper an den sie angeschlossen sind.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die den folgenden Festsetzungen entsprechen, sind allgemein zulässig und gemäß Art. 63 Abs.2 Nr. 6 genehmigungsfrei:

An der Stätte der Leistung, d. h. auf dem Grundstück des Gewerbetreibenden, sind sowohl freistehende, als auch mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung eine Werbefläche von 5 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,00 m über den First des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Mit einem Gebäude fest verbundene Werbeanlagen müssen unterhalb der Firstlinie liegen, bzw. angebracht sein.

Leuchtreklamen mit Wechsellicht und grellen Farben sind unzulässig.

Werbeanlagen, die auf öffentlichen Grund errichtet werden sollen, unterliegen der allgemeinen Genehmigungspflicht entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, der rechtskräftigen gemeindlichen Satzung, sowie sonstigen gesetzlichen Bestimmungen.

3.5 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen mit korrosionsgeschützten Maschendraht, Metall- und Gitterzäune zulässig. Dabei dürfen als Abgrenzung Sockelmauern oder Leistensteine eingebaut werden. Pfosten sind verzinkt oder in dunkelgrüner Farbe zu wählen. Ebenso zulässig sind einfache Holzzäune

Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Natursteinmauerwerk, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Die Höhe der Einfriedungen einschl. Sockel ist im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,00 m beschränkt, im übrigen ist eine Höhe bis 2,20 m zulässig. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Einmündungen sind zu berücksichtigen.

Sockelhöhen sind auf 0,20 m zu beschränken.

3.6 Gelände Abgrabungen und Aufschüttungen

In dem Gewerbegebiet GE 4 sind die Baugrundstücke an die Höhen des Straßenniveaus anzupassen, soweit betriebliche Belange dies erfordern. Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Stützmauern die aus betrieblichen Gründen resultieren (z. B. Rampen) sind entsprechend der Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6 und 7 zu gestalten. Die Verkehrssicherheit dieser Anlagen gem. Art. 17 BayBO und deren Standsicherheit liegt im Verantwortungsbereich des Betreibers.

3.7 Immissionsschutz

Für die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen ist ein Mindestabstand von 25 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2125 einzuhalten.

Die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen dürfen in den Gewerbegebietsflächen in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der, in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm) genannten Immissionsrichtwerte am Wohnhaus im Gewerbegebiet nachweist.

In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA“ nicht überschreiten:

Immissionswirksame, flächenbezogene Schallschutzpegel der Teilgebiete
alle Pegel in dB(A)

Bezeichnung	LWA „Tag [dB(A)/m ²]	LWA „Nacht [dB(A)/m ²]
GE 4	65	50

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträge von bestehenden Betrieben bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren unter Anwendung der TA-Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)) nachzuweisen, dass die, aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

Für die Ermittlung von Immissionsrichtwertanteilen einzelner Teilflächen an den relevanten Immissionsorten ist das Verfahren nach TA-Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)) in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren aus Punkt 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 (Entwurf), „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren vom September 1997“ zugrunde zu legen.

Der erforderliche Schallschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume ist seitens des jeweiligen Betreibers auf dessen Kosten vorzusehen.

3.8 Stellplätze

Auf den Betriebsgelände sind die nach dem Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Richtzahlen für KFZ – Stellplätze - entsprechend Art und Maß der Nutzung für die zu erwartende Besucher, Beschäftigte, Lieferanten etc. erforderlichen Stellplätze zu errichten und entsprechend grünordnerischer Festsetzung auszuführen.

Es ist im Rahmen der Bauvorlage durch ausreichende zeichnerische Unterlagen und eine prüfbare Stellplatzberechnung nachzuweisen, daß die erforderlichen Stellplätze angelegt werden bzw. vorhanden sind.

3.9 Abwasserentsorgung

Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation und Niederschlagwasserkanalisation der Gemeinde Tegernheim angeschlossen. Niederschlagwasser wird über Rigolen im Strassenraum versickert.

Sollten für den Gewerbebetrieb im Rahmen des Genehmigungsverfahrens aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht darüberhinausgehende Klärungseinrichtungen notwendig werden, sind diese seitens des Bauwerbers zu errichten.

3.10 Abstandsflächen

Generell gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6.

Garagengebäude sind als Grenzbebauung gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO zulässig.

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET TEGERNHEIM NORD“ MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG
GEWERBEGEBIET 3, 6 und 7 (GE 3/ GE 6/ GE 7)**

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist ein „Gewerbegebiet - GE“ im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es bestehen Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend, dass Tankstellen, Speditionen und verkehrsintensive Betriebe nicht zulässig sind.

Zudem werden für das Gewerbegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt (siehe 4.7 Immissionsschutz)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Im GE 3, GE 6 und GE 7 wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,7 festgesetzt.

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächenzahlen festgesetzt.

4.2.2 Wandhöhen

Im GE 3, GE 6 und GE 7 wird eine Wandhöhe von maximal 5,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird als mittlere Wandhöhe, gemessen von der durch die Strasse definierte, neuen Geländeoberfläche, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut definiert. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Die maximalen Wandhöhen sind im Plan festgesetzt.

4.2.3 Baumassenzahl BMZ

Im GE 3, GE 6 und GE 7 wird eine Baumasse von maximal 3,5 festgesetzt.

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Baumassen festgesetzt.

4.2.4 Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen sind im Plan festgesetzt.

4.2.5 Bauweise

Im GE 3, GE 6 und GE 7 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:
Hier können Gebäude unter und über 50 m Länge errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.2.6 Zulässige Vollgeschosse

Im GE 3/ GE 6 und GE 7 sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Anzahl von Geschossen ist im Plan angegeben

4.3 Bauliche Gestaltung

4.3.1 Dächer

In dem Gewerbegebiet GE 3, GE 6 und GE 7 sind begrünte Flachdächer, symmetrische Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Bei Pult- und Satteldächern ist eine Neigung von $15^\circ \pm 2^\circ$ zulässig.

Als Dachdeckungsmaterialien sind Ziegel (Flachdachpfannen), Zementfaserplatten und Profilblechelemente zulässig. Als Farben sind rot und rotbraun, sowie graue Farben möglich.

Dachüberstände sind traufseitig bis 0,80 m und giebelseitig bis 0,40 m zulässig.

Firstreiter und Dachverglasungen sind zulässig.

4.3.2 Fassaden

Die Fassaden können in Putz, Holz, Holzwerkstoffplatten, Faserzementplatten, Gasbeton-, Profilblechelemente und sonstigen für Industriebau geeigneten Materialien ausgeführt werden. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig.

4.3.3 Gebäudeproportionen und Abmessungen

In dem Gewerbegebiet GE 3, GE 6 und GE 7 werden bei Verwendung von geeigneten Dächern folgende Einschränkungen gemacht:

Giebel von Gebäuden mit Satteldächern dürfen eine Breite von 25 m nicht überschreiten.

Giebel von Gebäuden mit Pultdächern dürfen eine Breite von 9 m nicht überschreiten.

Gebäuden mit Satteldächern dürfen das Verhältnis Längsseite zu Giebelseite von 5 / 4 nicht unterschreiten.

Bei Gebäuden mit Pultdächern muß die Traufe auf der längeren Gebäudeseite liegen.

Die Reihung von Einzelbaukörpern ist zulässig.

4.3.4 Anbauten / Verbindungsbauten

Anbauten und Verbindungsbauten sind generell zulässig.

Die Anbauten und Verbindungsbauten dürfen maximal 1/3 der Grundfläche des Baukörpers einnehmen an den sie angeschlossen werden.

Sie müssen sich in der Höhe den Hauptgebäuden deutlich unterordnen und müssen im Anschlussbereich an die Hauptgebäude 1,00 m unter der Traufhöhe bleiben.

Als Dachformen für An- und Verbindungsbauten sind Flachdächer und Pultdächer von 3° Dachneigung bis zu der Dachneigung des Baukörpers, an den sie angeschlossen werden, zulässig.

Ebenso zulässig sind eingeschiftete Satteldächer mit gleicher Neigung, wie der Baukörper an den sie angeschlossen sind.

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die den folgenden Festsetzungen entsprechen, sind allgemein zulässig und gemäß Art. 63 Abs.2 Nr. 6 genehmigungsfrei:

An der Stätte der Leistung, d. h. auf dem Grundstück des Gewerbetreibenden, sind sowohl freistehende, als auch mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung eine Werbefläche von 5 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,00 m über den First des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Mit einem Gebäude fest verbundene Werbeanlagen müssen unterhalb der Firstlinie liegen, bzw. angebracht sein.

Leuchtreklamen mit Wechsellicht und grellen Farben sind unzulässig.

Werbeanlagen, die auf öffentlichen Grund errichtet werden sollen, unterliegen der allgemeinen Genehmigungspflicht entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, der rechtskräftigen gemeindlichen Satzung, sowie sonstigen gesetzlichen Bestimmungen.

4.5 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen mit korrosionsgeschützten Maschendraht, Metall- und Gitterzäune zulässig. Dabei dürfen als Abgrenzung Sockelmauern oder Leistensteine eingebaut werden. Pfosten sind verzinkt oder in dunkelgrüner Farbe zu wählen. Ebenso zulässig sind einfache Holzzäune

Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Natursteinmauerwerk, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Die Höhe der Einfriedungen einschl. Sockel ist im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,00 m beschränkt, im übrigen ist eine Höhe bis 2,20 m zulässig. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Einmündungen sind zu berücksichtigen.

Sockelhöhen sind auf 0,20 m zu beschränken.

4.6 Gelände Abgrabungen und Aufschüttungen

In den Gewerbegebieten GE 3/ GE 6 und GE 7 sind die Baugrundstücke an die Höhen des Straßenniveaus anzupassen, soweit betriebliche Belange dies erfordern. Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Stützmauern die aus betrieblichen Gründen resultieren (z. B. Rampen) sind entsprechend der Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6 und 7 zu gestalten.

Die Verkehrssicherheit dieser Anlagen gem. Art. 17 BayBO und deren Standsicherheit liegt im Verantwortungsbereich des Betreibers.

4.7 Immissionsschutz

Für die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen ist ein Mindestabstand von 25 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2125 einzuhalten.

Die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen dürfen in den Gewerbegebietsflächen in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der, in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm) genannten Immissionsrichtwerte am Wohnhaus im Gewerbegebiet nachweist.

In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden

Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA“ nicht überschreiten:

Immissionswirksame, flächenbezogene Schallschutzpegel der Teilgebiete
alle Pegel in dB(A)

Bezeichnung	LWA „Tag [dB(A)/m ²]	LWA „Nacht [dB(A)/m ²]
GE 3	67	53
GE 6	65	50
GE 7	59	44

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträge von bestehenden Betrieben bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren unter Anwendung der TA-Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)) nachzuweisen, dass die, aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

Für die Ermittlung von Immissionsrichtwertanteilen einzelner Teilflächen an den relevanten Immissionsorten ist das Verfahren nach TA-Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)) in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren aus Punkt 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 (Entwurf), „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren vom September 1997“ zugrundezulegen.

Der erforderliche Schallschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume ist seitens des jeweiligen Betreibers auf dessen Kosten vorzusehen.

4.8 Stellplätze

Auf den Betriebsgelände sind die nach dem Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Richtzahlen für KFZ – Stellplätze - entsprechend Art und Maß der Nutzung für die zu erwartende Besucher, Beschäftigte, Lieferanten etc. erforderlichen Stellplätze zu errichten und entsprechend grünordnerischer Festsetzung auszuführen.

Es ist im Rahmen der Bauvorlage durch ausreichende zeichnerische Unterlagen und eine prüfbare Stellplatzberechnung nachzuweisen, daß die erforderlichen Stellplätze angelegt werden bzw. vorhanden sind.

4.9 Abwasserentsorgung

Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation und Niederschlagwasserkanalisation der Gemeinde Tegernheim angeschlossen. Niederschlagwasser wird über Rigolen im Strassenraum versickert.

Sollten für den Gewerbebetrieb im Rahmen des Genehmigungsverfahrens aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht darüberhinausgehende Klärungseinrichtungen notwendig werden, sind diese seitens des Bauwerbers zu errichten.

4.10 Abstandsflächen

Generell gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6.

Garagengebäude sind als Grenzbebauung gem. Art. 7 Abs 4 BayBO zulässig.

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET TEGERNHEIM NORD“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

5. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

5.1 Hinzuziehung Gewerbeaufsichtsamt

Das Gewerbeaufsichtsamt ist bei gewerblichen Bauvorhaben nach Art. 69 Abs. 1 BayBO zu beteiligen.

5.2 Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Entsprechend den Aussagen des Bodengutachtens wird im gesamten Gewerbegebiet für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Bei komplexen und setzungsempfindlichen Gebäuden (hohe Lasten, grosse Achsabstände, Kranbahnen usw.) ist eine Bebauung nur mit wesentlichen zusätzlichen statischen Massnahmen im Bereich der Gründung und nur im Zusammenhang mit einem speziellem Bodengutachten möglich.

5.3 Gründungen / Baugrube Drainage

Für das Baugebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. Für die Auslegung von Gründungen, Baugruben und Drainage wird die Einsichtnahme in dieses Gutachten empfohlen.

5.4 Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Abwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Seitens der Gemeinde wird die Entsorgung der Abwässer über ein Gemeindliches Abwassersystem und der Niederschlagswässer über ein gemeindliches System mit Auffanggräben und Rigolenversickerung zugesichert. Seitens des Bauwerbers ist die Reduzierung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück anzustreben. Es wird empfohlen zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigten Dächern und Flachdächern als begrünte Dächer auszubilden. Ebenso wird die Verwendung von Zisternen zur Regenwassernutzung empfohlen.

5.5 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Anzeigepflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird hingewiesen.

5.6 Brandschutz

Das Gewerbegebiet ist für Gewerbebetriebe mit kleiner und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung ausgelegt. Für diese Betriebe ist somit eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

Soll ein Betrieb angesiedelt werden, welcher den Einsatz einer größeren Anzahl an Atemschutzgeräten, Sonderlöschmittel oder Chemikalienschutzkleidung erfordern, wird Rücksprache mit dem zuständigen Kreisbrandrat empfohlen, um notwendige Beschaffungen für die Feuerwehr bzgl. des Einzelobjektschutzes koordinieren zu können.

Gewerbebetriebe mit **hoher** Brandgefahr sind verpflichtet, den nötigen Objektschutz durch Löschwasservorhaltung auf eigenem Grund und eigene Kosten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen zu gewährleisten.

Zudem sind bei Betrieben mit Gefahrgütern auch entsprechende Schutzmassnahmen zum Gewässerschutz (Löschwasserrückhaltung) auf eigene Kosten zu realisieren. Bei Ansiedlung solcher Betriebe wird im Rahmen der Genehmigung eine Abstimmung mit dem Kreisbrandrat empfohlen.

Ebenso wird auf die Verpflichtung hingewiesen, dass von Betrieben mit Gefahrgütern (chemische Mittel usw.) Feuerwehreinsatzpläne und Gefahrgutdatenblätter gefordert werden können

Bei Gewerbebauten über 5000 m² Grundfläche kann eine Umfahrt gefordert werden.

5.7 Hochwasserschutz

Das Gewerbegebiet liegt am Rande eines Hochwasserbereiches der vom 100 jährigen Hochwasser betroffen ist. Das Hochwasser entsteht bei Überflutung des derzeit zu niedrigen Hochwasserdammes in dem Ortsteil Schwabelweis der Stadt Regensburg und fließt nach Osten ab. Teile des Gewerbegebietes im Nordwesten, Norden und Osten sind hiervon betroffen. Aus diesem Grund werden die Fertigoberkanten von Fussböden im Erdgeschoss auf 331,80 ü NN festgelegt. Aufgrund der Hochwassersituation kann es zum ansteigen des Grundwassers kommen. Es wird dementsprechend zum Schutz vor steigenden Grundwasser der Einbau von weissen Wannen oder anderen komplexen Abdichtungen im Kellerbereich empfohlen.

5.8 Zulässige Wohnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 8 BauNVO Abs. 3 Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, sofern die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

5.9 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Das Merkblatt ist den textlichen Festsetzungen in Anlage beigefügt.

5.10 Zulässige Wohnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 6 BauNVO Abs. 3 Nr 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, sofern die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

5.11 Umwelteinflüsse

Das Planungsgebiet unterliegt verkehrsbedingten Lärmimmissionen, die von der Donaustauerstrasse, St 2125 ausgehen. Diese Immissionen sind im Rahmen der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet hinnehmbar.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehende Immissionen (Traktorverkehr, Gerüche) ist zu rechnen.

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET TEGERNHEIM NORD“ MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

6.1.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche auf privaten und öffentlichen Flächen anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen und Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung oder Veränderung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere

- für die randlichen Grünflächen im Norden, Westen und Süden des Baugebiets
- für die größere, für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorgesehene Grünfläche an der Ostseite des B-Plan-Geltungsbereichs

Darüber hinaus ist die Bodenversiegelung im Sinne von § 1a(1) BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

6.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsflächen sind zu beachten.

Bei Pflanzungen im Trassen- und Schutzbereich von Freileitungen (östlicher Teil des Geltungsbereichs) sind die Bestimmungen der VDE 100 zu beachten.

Der unmittelbare Trassenbereich ist nach Möglichkeit in einer Breite von beidseits 3,0 m von jeglichen Pflanzungen freizuhalten.

6.1.3 Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen an den Erschließungsstraßen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Einmündungen sind auch bei allen nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

6.1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

6.1.5 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Verkehrsflächen und sonstige Flächen sind mit Ausnahme der Straßen, Gehwege und aller Bereiche, von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, nach Möglichkeit mit maximal un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrassen sowie darüber hinaus durchlässige sog. Öko-Pflaster (wie z.B. Eskoo-Vanoton, Uni-Ökostein, Tegula Drain, Geo Ston u.a.) mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Generell sollte für das nicht verunreinigte Oberflächenwasser eine Rückhaltungsmöglichkeit (z.B. Zisternen) auf den privaten Parzellen geschaffen werden.

Zufahrten und Zugänge sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt wird.

Vorgesehene PKW-Stellplätze sind ausschließlich mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

6.1.6 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 400 m² mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Zur Gehölzauswahl siehe Gehölzauswahlliste unter Pkt. 2.3.4.

6.1.7 Freiflächengestaltungspläne

Zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf privaten Flächen sowie generell einer qualitativen Durchgrünung, Eingrünung und Gestaltung des Baugebiets sind generell Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.

Erforderlich sind Angaben über die geplanten Pflanzungen, Pflanzenarten, Pflanzgrößen und -qualitäten, Belagsarten, Stellplätze und sonstige Nutzungen der Freiflächen sowie Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers. Nachzuweisen ist auch das Gebot der Pflanzung eines Baums pro 400 m² Grundstücksfläche.

6.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

6.2.1 Begrünung und Befestigung von Stellplätzen

Stellplatzbereiche sind in Gruppen von maximal 15 Stellplätzen pro Reihe anzulegen und mit einem Grünstreifen zu trennen. Doppelreihen sind ebenfalls mit einem Grünstreifen von mindestens 1,5 m zu trennen.

Je 10 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können bei dem Pflanzgebot eines Baums pro 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche angerechnet werden.

6.2.2 Ansaaten in den Randbereichen und der naturnah zu entwickelnden öffentlichen und privaten Grünflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft)

In den Randbereichen des Baugebiets sowie der der Kompensation dienenden, naturnah zu entwickelnden öffentlichen Grünfläche sind auf den Naturraum sowie die Standortverhältnisse abgestimmte Extensivrasenmischungen mit einem möglichst hohen Anteil krautiger Arten zu verwenden. Der Oberboden ist möglichst mager zu halten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen oder der freien, un gelenkten Sukzession zu überlassen.

6.2.3 Begrünungsmaßnahmen, landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen

6.2.3.1 Pflanzung einer Baumreihe im Bereich der Verkehrsgrünflächen an den Erschließungsstraßen (öffentliche Grünflächen)

Auf den öffentlichen Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen in einer Breite von 2,75 m sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung heimischer und standortgerechter Arten gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.
Zur flächigen Begrünung dieser verkehrsbegleitenden Grünflächen sollte auf die Verwendung monoton wirkender Bodendecker verzichtet werden.

6.2.3.2 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche im Osten des Baugebiets (= Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft)

Um die Fläche landschaftsökologisch aufzuwerten und dieser die Qualität einer Kompensationsfläche zu verleihen, sind naturfördernde Maßnahmen gemäß der Plandarstellung durchzuführen:

- im Norden, Westen und Süden der Fläche sind Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu pflanzen
- in den Randbereichen sind außerdem Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung heimischer und standortgerechter Arten gemäß der Plandarstellung zu pflanzen
- im zentralen Bereich dieser öffentlichen Grünfläche sind Obstbäume bewährter, robuster Sorten (Empfehlungen siehe Gehölzauswahlliste) als Hochstämme zu pflanzen (Streuobstwiese)
- die Fläche ist mit einer standortangepasster Extensivrasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen

6.2.3.3 Bepflanzung und Gestaltung der privaten Grünflächen in den Randbereichen des Baugebiets

Die privaten Grünflächen im nördlichen, westlichen und südlichen Randbereich des Baugebiets sind gemäß der Plandarstellung mit Hecken, z.T. mit Anteil baumförmiger Gehölze, heimischer und standortgerechter Arten zu bepflanzen.

Die Heckenränder sind mit einer standortangepassten Extensivrasenmischung einzusäen und ohne Einsaat der Sukzession zu überlassen oder extensiv zu pflegen.

6.2.3.4 Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzarten, Mindestpflanzqualitäten

Abgesehen von den zugelassenen Obstbäumen als Halb- oder Hochstämme sind bei den planlich dargestellten Gehölzpflanzungen ausschließlich die folgenden heimischen Arten zulässig:

Bäume:

1. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

2. Wuchsordnung

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Sträucher:

Coryllus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hecken-Rose
Frangula alnus	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holundeer
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Rhmanus catharticus	Kreuzdorn

Empfohlene Apfel- und Birnensorten sind (Beispiele):

Baumanns Renette, Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Berner Rosenapfel, Schöner von Wiltshire, Goldrenette von Blenheim, Boikenapfel, Boskoop, Croncels, Danziger Kantapfel, Roter Eisenapfel, Wintergoldparmäne, Gewürzluikenapfel, Gravensteiner, Jakob Lebel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm,

Klarapfel, Landsberger Renette, Geheimrat Dr. Oldenburg, Ontarioapfel, Prinzenapfel

Birne:

Alexander Lukas, Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schöne von Pleystein (Regionalsorte), Köstliche von Charneu, Nordhäuser Winterforellenbirne, Vereins Dechantsbirne, Conference

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind bei allen nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen zulässig bei der Fassadenbegrünung, bei bodendeckenden Gehölzen sowie generell bis zu einem Anteil von 30 %.

Generell nicht verwendet werden dürfen

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze
- Gehölze mit roten, gelben und zweifarbigen Laubtönen

Heimische Nadelgehölze wie Wald-Kiefer, Fichte und Tanne werden nicht zur Verwendung empfohlen.

Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken werden empfohlen:

Lonicera xylosteum 'Clavey's Dwarf'	-	Niedrige Heckenkirsche
Hypericum calycinum	-	Johanniskraut
Potentilla spec.	-	Fingerstrauch
Bodendeckerrosen		

Größere Fassaden ohne Öffnungen sollten mit Klettergehölzen begrünt werden.

Geeignet sind:

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	-	Selbstkletternder Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Schlingknöterich
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Rosa spec.	-	Kletterrosen
Clematis montana 'Rubens'	-	Berg-Waldrebe
Hydrangea petiolaris	-	Kletter-Hortensie

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- als Baumreihen im öffentlichen Bereich H 3 x v. m.B. 14 - 16
- **in geschlossenen Gehölzpflanzungen der textlich festgesetzten Begrü-
nungsmaßnahmen lei Hei 1 x v. o.B. 80 – 100**

Sträucher:

- generell Str. 2 x v. o.B. 60 – 100
- in geschlossenen Gehölzpflanzungen der textlich festgesetzten Begrü-
nungsmaßnahmen lei Str. 1 x v. o.B. 60 – 80 bzw. 70 – 90

6.2.3.5 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Durchführung der planlich und textlich festgesetzten Begrü-
nungsmaßnahmen auf privaten Flächen hat in der dem Beginn der Gebäudenutzung fol-
genden Pflanzperiode zu erfolgen.

6.2.3.6 Dachbegrünung

Eine fachgerechte Dachbegrünung wird insbesondere bei allen größeren Ge-
bäuden sehr empfohlen.

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Trummer
Pommernstraße 20
93073 Neutraubling
Bearbeitung: Dipl.-Ing. O. Benke

Tel.: 09401 / 92110
Fax.: 09401 / 921150

Landschaftsarchitekt
Franz Rembold
Windpaissing Nr. 8
92507 Nabburg
Bearbeitung: Dipl.-Ing. G. Blank

Tel.: 09606 / 1811
Fax.: 09606 / 1324

Neutraubling, den 21.12.00

ingenieurbüro-
trumner
pommernstraße 20
93073 Neutraubling
(Stempel / Unterschrift)


Nabburg, den 19.12.00

FRANZ REMBOLD
LANDSCHAFTSARCHITECT
WINDPAISSING NR. 8
92507 NABBURG
(Stempel / Unterschrift)
TEL. 09606 / 1811, FAX 1324

Anerkannt:

Gemeinde Tegernheim
Vertreten durch
Bürgermeister Hofer
Ringstrasse 47
93105 Tegernheim

Tegernheim, den 21.12.00


(Stempel / Unterschrift)
1. Bürgermeister

ANLAGEN

1. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen
2. Zeichnerische Darstellung der festgesetzten Gestaltung (Regelquerschnitte) als Hinweis
 - Gewerbegebiet 1,2,5 und 8 (GE 1/ GE2/ GE 5/ GE 8)
 - Gewerbegebiet 4 (GE 4)
 - Gewerbegebiet 3,6 und 7 (GE 3/ GE6/ GE 7)