

Gemeinde Tegernheim

Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan " Gewerbegebiet Tegernheim Nord - 1. Änderung"

mit integrierter Grünordnung

Bebauungsplan-Verfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Planverfasser:

Ingenieurbüro Trummer · Terraplan,
Pommernstraße 20, 93073 Neutraubling
Architekt Dipl.-Ing. Oliver Benke

Stand

07.06.01
Geändert 08.01.02
Geändert 02.05.02

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET TEGERNHEIM NORD - 1. ÄNDERUNG“
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
dem Plan der 1. Änderung vom 13.05.2001,

den textlichen Festsetzungen vom 21.12.2000
den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung vom 02.05.2001,

der Begründung vom 23.11.2000 und
der Begründung zur 1. Änderung vom 02.05.2001.

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 und Speditionen nicht zulässig sind.

Es bestehen Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend, dass Tankstellen und Speditionen 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 Profiblechelemente 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-, Profiblechelemente 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 geeigneten 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 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.

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 öffentlichem 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 Einmündungsbe- reich 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 Sichtdreie- cken 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 erfor- dern.

Aufschüttungen sind zu vermeiden.

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

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

2.7 Immissionsschutz

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

Die in § 8, Abs. 3, Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen dürfen in den Gewerbe- gebietsflächen 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 mögli-

chen 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 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 dem Betriebsgelände sind die nach dem Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Richtzahlen für KFZ – Stellplätze - entsprechend Art und Maß der Nutzung für die zu erwartenden 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 der Gemeinde Tegernheim angeschlossen.

Niederschlagwasser soll auf Privatgrund versickert werden.

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

2.8 Stellplätze

Auf dem Betriebsgelände sind die nach dem Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Richtzahlen für KFZ – Stellplätze - entsprechend Art und Maß der Nutzung für die zu erwartenden 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 der Gemeinde Tegernheim angeschlossen.

Niederschlagwasser soll auf Privatgrund versickert werden.

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.

