

Gemeinde Thaining

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schmiedgasse Ost“

Festsetzungen durch Text

*in der Neufassung der 3. Änderung (Fassung vom 19.06.2013)
unter Berücksichtigung der 4. Änderung (Fassung vom 09.02.2015).*

In der vorliegenden Fassung in Kraft seit 07.05.2015.

Präambel:

Die Gemeinde Thaining erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), folgende Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Schmiedgasse-Ost“ als SATZUNG.

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

- 1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bau NVO, zulässig sind:
 - 1.1.1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - 1.1.2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - 1.1.3. Tankstellen
 - 1.1.4. Anlagen für Sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

- 1.2. Im gesamten Gewerbegebiet sind nicht zugelassen:
 - 1.2.1. Vergnügungsstätten gemäß §8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
 - 1.2.2. Schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe, Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 500- FwDV 500 „Einheiten im ABC-Einsatz“, Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 03.03.2005 Az.: ID 2-2212. 17-1).

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- 2.1. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen von 0,5 für Gebäude und 0,7 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der §19 Abs. 4 BauNVO findet darüber hinaus keine Anwendung.
- 2.2. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zugelassen.

Konsolidierte Fassung

2.3. Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, muss mindestens 2,2 m und darf je nach Eintragung in der Planzeichnung höchstens 6,0 m bzw. 7,8 m, die Firsthöhe darf höchstens 10,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss, betragen.

2.4. Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist.

2.5. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenzen (§9, Abs. 1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

3.1. Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Gestaltung der Gebäude

4.1. Gestaltung von Gewerbebauten:

4.1.1. Die Dachneigung von Gebäuden bis zu einer Gesamtbreite von 15,0 m wird auf 10 bis 35 Grad festgelegt. Breitere Gebäude können Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ab 7 Grad Dachneigung erhalten.

4.1.2. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

4.1.3 Bei Wandteilen an öffentlichen Straßen über 40 m Länge muss eine Gliederung erfolgen. Die Gesamtbreite der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudefront nicht überschreiten.

4.1.4 Offene Lagerhallen müssen an 2 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.

4.1.5 In der Fassadengestaltung sind in der Farbgebung nur Anstriche bzw. Materialien mit hellen Farbtönen zugelassen. Ein Farbkonzept ist vorzulegen. Abweichend hiervon sind Holzfassaden auch in dunklen Brauntönen zulässig.

4.2. Gestaltung von freistehenden Wohngebäuden:

4.2.1. Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

4.2.2. Als Dachform sind zugelassen:

4.2.2.1 Symmetrische Satteldächer, bei dem Haustyp E+DG mit einer Dachneigung von 32 Grad bis 40 Grad und bei dem Haustyp E+1 mit einer Dachneigung von 24 Grad bis 28 Grad.

4.2.2.2. Versetzte Pultdächer, bei dem Haustyp E+DG mit einer Dachneigung von 27 Grad bis 32 Grad und bei dem Haustyp E+1 mit einer Dachneigung von 18 Grad bis 27 Grad. Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zugelassen.

Der First von versetzten Pultdächern darf um bis zu 2,0 m außerhalb der Gebäudemitte versetzt angeordnet werden. Die Höhe der beiden Firste darf um bis zu 1,5 m versetzt angeordnet werden. Kniestöcke und Dachneigungen der beiden Dachflächen muss einheitlich ausgebildet werden.

Konsolidierte Fassung

- 4.2.3. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.
- 4.2.4. Bei dem Gebäudetyp E + DG muss das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, darf bei einer Dachneigung von 33 Grad bis 44 Grad, 0,80 m nicht überschreiten.
- 4.2.5 Bei dem Gebäudetyp E + 1 darf die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bei einer Dachneigung von 18 Grad bis 27 Grad, 0,25 m nicht überschritten werden.
- 4.2.6. Bei beiden Haustypen mit symmetrischen Satteldächern dürfen an die Hauptgebäude Seitenflügel (Widerkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaus muss mindestens 0,5 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zum Giebel und zu untergeordneten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen. Die Breite des Seitenflügels darf 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind keine Widerkehren zulässig.
- 4.2.7. Bei dem Haustyp E+DG mit symmetrischen Satteldächern sind Dachaufbauten zugelassen. Bei dem Haustyp E+1 und bei Gebäuden mit versetzten Pultdächern sind keine Dachaufbauten zugelassen. Die Breite der Aufbauten darf 30 % der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.
- 4.2.8. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen und Falzziegel in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.
- 4.2.9. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
- 4.2.10. Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von OKFFB-EG, sichtbar sind.
- 4.2.11. Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

5. Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1. Der Erdgeschossfußboden (OKFFB-EG) darf höchstens 0,50 m über dem Gelände liegen.
(Gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront, ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen.)

6. Garagen und Nebengebäude (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Thaining.

- 6.1. Alle erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück innerhalb der Baugrenzen herzustellen.
- 6.2. Garagen und Carports sind min. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Konsolidierte Fassung

6.3. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Thaining.

7. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Alle Grundstückzufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 12,0 m zugelassen.

8. Versorgungsanlagen und Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

8.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

8.2. Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmaßen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestatten

9. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

9.1. Sichtbare Zäune sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen. Der Verzicht auf eine Einfriedung oder Einfriedungen aus lebenden Hecken wird begrüßt.

9.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

9.2.1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

9.2.2. Eine Geländeabsenkung wird bis zu 2,00 m Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante und bis zu 180 m² Fläche, zugelassen.

9.2.3. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

9.3. Freiflächengestaltungsplan – Bepflanzungsplan:

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab von 1:200 beizufügen.

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

- a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.
- b) (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen
- c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart, darzustellen.
- d) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
- e) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

Konsolidierte Fassung

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

10.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

10.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder –schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVKW Merkblatt 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser- zu beachten.

Gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

10.3. Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbaum pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum etc. zu erfolgen. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste der empfohlenen Pflanzen bei).

(Hinweis: Laut Begründung des Bebauungsplans werden folgende Pflanzen empfohlen:

Artenliste Bäume und Heister :

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betulus pendula</i>	Weißbirke -Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	gem. Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel

Artenliste Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguineum</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monoogyna</i>	Weißdorn (eingriffelig)
<i>Ligustrum vulgare</i>	gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Felsrose
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>SRubus fruticosus</i>	Wilde Brombeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen)

Konsolidierte Fassung

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 40 cm vorzunehmen.

10.4. Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

11. Immissionsschutz

Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches gilt:

11.1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6:00 h – 22:00 h) noch nachts (22:00 h – 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingent tags : 60 dB (A)/m²

Emissionskontingent nachts : 45 dB (A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

11.2. Wohnungen gemäß 8 Abs. 3 Nr. BauNVO und dergl. sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall ein Mittelungspegel von 35 / 30 dB (A) tags / nachts, sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45 / 40 dB (A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

11.3. Das festgesetzte Emissionskontingent bedeutet, dass nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten im Gebäudeinneren erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

11.4. Büro- und Sozialräume und dergl. sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB (A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

11.5. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

12. Hinweise

Hinweise zur Landwirtschaft:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen führen können.

Hinweise zur Geländegestaltung

An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließenden Wasser geschützt werden.

Restrisikohinweis:

Konsolidierte Fassung

Aufgrund der Hanglage, der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hangwasser, Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

Hinweise zu Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vor freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.