

MARKT WAIDHAUS


LKS. NEUSTADT WALDNAAB VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) FÜR DAS GEWERBEGEBIET "GEWERBEPARK WAIDHAUS"

Anhang:

Begründung
Erschließungskosten
Bebauungsvorschriften
Satzung

Neustadt a. d. Waldnaab, den 15.04.1993
geändert: 28.06.1993
ergänzt: 19.07.1993
ergänzt: 15.10.1993
ergänzt: 03.11.1993
ergänzt: 28.06.1994


Architekt:


FERDINAND HASL ARCHITEKT BDB
VEILCHENSTRASSE 31
TEL. 0 96 02 / 9 40 60 · FAX 83 68
92660 NEUSTADT A. D. WALDNAAB



MARKT WAIDHAUS
Schulstr. 4 · 92726 Waidhaus
Tel. 09652-515 · Fax 09652-606

Waidhaus, den 06.02.96


(Forster)
Verw. Amtsrat



BEGRÜNDUNG:

Der Markt Waidhaus beabsichtigt die Ausweisung eines größeren Industrie- und Gewerbegebietes südlich der Ortschaft Waidhaus, südöstlich der Bundesstraße 14 und nördlich der geplanten Autobahn A 6 für produzierende Betriebe vorzunehmen. Der Bebauungsplan wurde aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan des Marktes Waidhaus entwickelt. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen im Problemraum Waidhaus ist ein vorrangiges Ziel des Landesentwicklungsplanes. Die Ausweisung dieses Baugebietes ist notwendig, um verschiedenen Gewerbebetrieben aus dem Gemeindebereich von Waidhaus bzw. durch die Grenzöffnung entstandene Nachfrage von Gewerbebetrieben eine Aussiedlung zu ermöglichen.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, den Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufzustellen. Die Erschließung des Geländes ist wirtschaftlich möglich. Eine Versickerung des Oberflächenwassers in größerem Umfang ist durch die Beschaffenheit des Untergrundes nicht möglich. Geplant ist eine Entwässerung über ein Trennsystem, wobei das Oberflächenwasser zur Feuchterhaltung der bestehenden Biotope benutzt wird. Das überschüssige Wasser wird der Pfreimd zugeleitet. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird auf wassersparende Verfahren geachtet. Die Abwasserbeseitigung wird im Zusammenhang mit der Sanierung der bestehenden Kläranlage erarbeitet. Die Anbindung der Erschließungsstraße erfolgt im Rahmen des Ausbaus der Staatsstraße 2154 mit geplanter Linksabbiegespur. Die Stromversorgung wird mit der OBAG (Energieversorgung Ostbayern) geplant und gesichert. Abgabebereitschaft der Grundstücksbesitzer ist gegeben. Die grünplanerischen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan mit eingearbeitet. Diese Maßnahmen stützen sich auf Abschnitt II Art. 3 Abs. 2 Bay-NatSchG. Insbesondere machen der bestehende Waldbestand und die Größe der auszuweisenden Gewerbeflächen grünordnerische Maßnahmen möglich. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kostenschätzung ohne Grunderwerb

Öffentliche Verkehrsflächen
(Straße)

ca. 2.100 lfdm a'DM 500,00 = DM 1.050.000,00

Wasserversorgung

ca. 2.100 lfdm a'DM 160,00 = DM 336.000,00

Gasversorgung

ca. 2.100 lfdm a'DM 150,00 = DM 315.000,00

Abwasserkanal

ca. 2.100 lfdm a'DM 260,00 = DM 546.000,00

Straßen- und Wegebeleuchtung

ca. 30 Stück a'DM 2.600,00 = DM 78.000,00

Geschätzte Erschließungskosten
(ohne Grunderwerb)

DM 2.325.000,00

=====

=====

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

=====

1. Nutzungsart

Das mit GI gekennzeichnete Gebiet ist Industriegebiet für produzierende Betriebe. Das mit GE gekennzeichnete Gebiet ist Gewerbegebiet für produzierende Betriebe.

Im Bebauungsplan wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Die zulässige Höchstlänge von Gebäuden darf 50 m überschreiten. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl S. 423), sofern nicht aus Sicherheitsgründen größere Abstände erforderlich werden.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben - für das Industriegebiet (GI) GRZ = Grundflächenzahl = 0,8, BMZ = Baumassenzahl = 9,0; Gewerbegebiet (GE) Z = Zahl der Vollgeschosse = 3, GRZ = Grundflächenzahl = 0,8, GFZ = Geschosflächenzahl = 2,0. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Geschosflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung und Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Siehe hierzu Festlegungen im Grünordnungsplan.

Bei einer Bebauung mit weniger Vollgeschossen verringert sich die höchstzulässige Geschosflächenzahl entsprechend den in § 17 BauNVO angegebenen Werten (siehe Festlegung im Bebauungsplan).

Bei der Errichtung der gewerblichen Anlagen sind die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15.03.1974 (BGBl I Nr. 27) zu beachten.

In der anliegenden bestehenden Bebauung dürfen die Höchstwerte der zulässigen Immissionen nicht überschritten werden. Die Emissionen im Industrie- und Gewerbegebiet sind entsprechend zu beschränken.

2. Gebäudeform

a) Dach- und Fassadenausbildung (für alle Gebäudearten)

Die Dachform, -deckung und -neigung der einzelnen Gebäude sind untereinander anzugleichen. Dachneigung 0 - max. 15°. Dachart harte blendungsfreie Bedachung. Fassaden sind in Putz, Sichtbeton oder Plattenverkleidung zulässig. Dem Bauantrag ist ein Farbvorschlag beizulegen. Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig. Die Fassaden sind zu gliedern. Es wird empfohlen, die vertikale Gliederung der Fassaden als tragendes Gestaltungselement auszubilden (Konstruktives Stützenraster).

b) Wohn- und Bürogebäude

Die Wohn- und Bürogebäude sind rechteckig oder parallel 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). Erdgeschoß-Fußboden max. 80 cm über natürlichem Gelände, max. Wandhöhe 7,00 m. Ausnahmsweise ist bei zulässigen Wohngebäuden eine Dachneigung von max. 32° zulässig (siehe Regelbeispiel Seite 8).

c) Betriebsgebäude

Max. Wandhöhe der Gebäude vom natürlichen Gelände bis zur Traufe 12,00 m. Für die Parzellen 1 + 2 wird die max. Wandhöhe auf 9,00 m begrenzt.

d) Stellplätze

Größere Stellplatzflächen sind durch Pflanzungen von je 20 m² je 5 Stellplätze zu gliedern.

3. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 5,0 m² Fläche nicht übersteigen. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen mit innenliegenden Säulen max. Höhe 1,60 m, einschl. eines max. 20 cm hohen Betonsockels zulässig. Bepflanzung der Einfriedungen siehe unter grünordnerische Maßnahmen.

5. Freileitungen

Freileitungen, soweit keine Erdverkabelung, - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke zulässig. Dachständer sind möglichst auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

6. Solarheizung

Sonnenkollektoren sind erlaubt. Sie sind auf der Dachfläche so anzuordnen, daß sie nicht störend auf der Gesamtfläche wirken.

7. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung u.a. freizuhalten, sofern deren Höhe 1,0 m über Fahrbahnoberkante erreicht oder erreichen kann.

8. Ausnahmen

Ausnahmen werden im Einzelfall nach § 31 Abs. 2 BauGB geregelt.

9. Grünplanerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Grünordnungsplan festgelegten Festsetzungen und Pflanzpflichten sind bindend. Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

Verfahrensablauf

Beschluß der Marktgemeinde Waidhaus
über die Aufstellung des Bebauungsplanes

..... 18. 01. 1993

Durchführung der Bürgerbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

..... 10. 09. 1993

Beschluß des Marktgemeinderates Waidhaus
über die Billigung des Bebauungsplanes

..... 08. 11. 1993

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung
des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung
Legende und Bebauungsvorschriften
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

..... 19. 11. 1993 - 21. 12. 1993

Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung
durch den Marktgemeinderat Waidhaus
gemäß § 10 BauGB

..... 27. 12. 1993

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das
Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab am

..... 21. 02. 1994

Beitrittsbeschluß des Marktgemeinderates

..... 11. 04. 1994

Bekanntmachung des genehmigten
Bebauungsplanes

..... 19. 04. 1994 - 05. 05. 1994

Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
und nochmalige Auslegung des Bebauungsplanes
gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

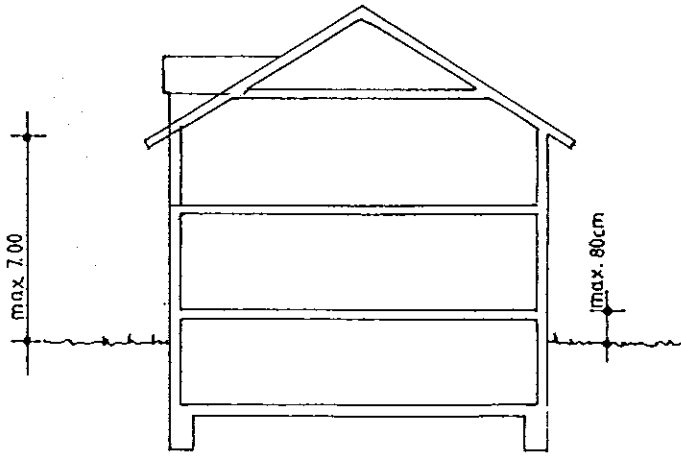
..... 08. 06. 1995 - 10. 07. 1995

Beschluß des Marktgemeinderates über den
Bebauungsplan als Satzung

..... 24. 07. 1995

Bekanntmachung des Bebauungsplanes

..... 10. 08. 1995 - 25. 08. 1995



DACHNEIGUNG: max. 32°

