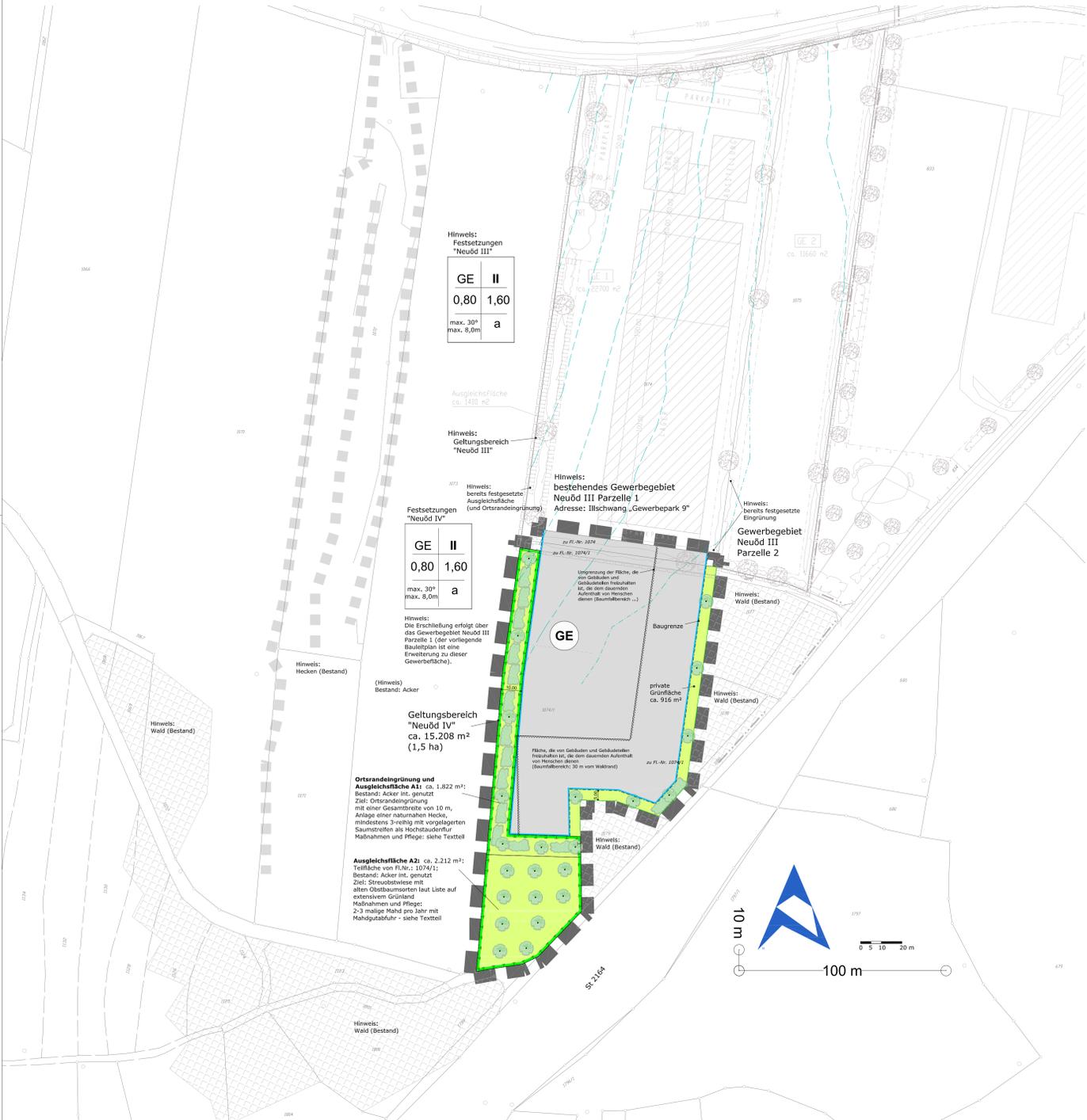


# Gemeinde Illschwang - Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Neuöd IV"



■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1	2	1 = Art der baulichen Nutzung 2 = Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (zum Beispiel II)
3	4	3 = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (z.B. 0,8)
5	6	4 = Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (z.B. 1,6) 5 = maximale Dachneigung (z.B. 30°) 6 = Bauweise

GE	II
0,80	1,60
max. 30°	a
max. 8,0m	

GE Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 1, 2 und 3 Satz 1 BauNVO.

- II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GRZ 0,80.
- 1,6 maximal zulässige Geschosflächenzahl im Gewerbegebiet (GFZ) 1,60
- a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge höchstens 190 m betragen darf.
- 30° maximal zulässige Dachneigung 30°
- 8 m maximal zulässige Wandhöhe 8,00 m.

### Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

■ Baugrenze  
Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

- Grünflächen (privat)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) auf Privatgrund
- Anzupflanzende Bäume (privat): Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann abgewichen werden
- Hecke zu pflanzen (privat)

### Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Umgrenzung von Flächen, die von Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten sind, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (Baumfallbereich bis 30 m vom Waldrand)

### Sonstige Planzeichen, Hinweise und Empfehlungen

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer Stand 2017
- bestehende Gebäude
- Höhenlinien (Bezugsjahr 2017)  
Höhenunterschied 1 m

Dargestellte Böschungen, Grabenränder, Angaben zu vorhandenen Nutzungen (Grünland, Acker, Gebüsch, Schotter, Weg unbefestigt usw.) und vorhandenen Biotopen der Amtlichen Biotopkartierung sind ebenfalls keine Festsetzungen sondern Hinweise.

Weitere Hinweise:  
siehe Textteil des Bebauungsplans

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im geltenden Flächennutzungsplan ist das geplante Gewerbegebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ enthalten. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

### 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO): Die Gebäude sind „mit seitlichem Grenzabstand“ zu errichten, wobei die Gebäudelänge höchstens 190 m betragen darf.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### Baugrenzen und Abstandsflächen

Eine Bebauung der Grundstücke ist grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde. Im Baumfallbereich – 30 m zum Wald – sind Gebäude und Gebäudeteile, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen nicht zulässig.

### 1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Gewerbegebiet nach § 8, Abs. 1, 2 und 3 Satz 1, BauNVO;  
Maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GRZ 0,8

#### Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Maximal zulässige Geschosflächenzahl Gewerbegebiet GFZ 1,6

#### Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt **maximal II** (zwei). Grundlage ist die Begriffsbestimmung in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997.

### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

#### Wandhöhe von Hauptgebäuden

Die Wandhöhe an der Traufseite von Hauptgebäuden darf maximal 8,00 m betragen. Gemessen wird bergseitig an der ungünstigsten Stelle. Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 BayBO. Die Bezugshöhe ist 555 m ü. NN.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (zum Beispiel für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

#### Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen

Die maximale Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen.

### 1.5 Dachformen, Dachneigung

#### Hauptgebäude

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 30° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° zulässig.

Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 60 cm am Ortsgang bis max. 30 cm möglich.

#### Garagen und Nebenanlagen

Bei Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer mit Dachneigungen bis max. 30 Grad zulässig, sowie Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 3 Grad und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 25°.

### 1.6 Dachdeckung, Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen

Die Dachdeckung hat mit roten, anthrazit- oder schwarzen Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen. Beschichtete Metaldachdeckungen sind zulässig. Farbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind zugelassen. Aufgeständerte Solarkollektoren und Solarzellen sind nicht zulässig.

### 1.7 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur auf Bürogebäuden zulässig.

### 1.8 Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein.

### 1.9 Stellplätze

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die für den Einzelbetrieb notwendige Anzahl an Stellplätzen und die Größe der Stellplätze sind über die Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30.11.1993 zu ermitteln. Die Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist um einen Anteil an Besucherstellplätzen zu erhöhen (mindestens 2). Stellplätze können überdacht in Form von Carport oder Garage sein oder nicht überdacht mit versickerungsfähigem Oberflächenbelag.

### 1.10 Verkehrsflächen, Erschließung, Entsorgung, Brandschutz

#### Erschließung

Die Erschließung für Wasser, Abwasser, Strom und Telefon, sowie die verkehrstechnische Erschließung – also der Anschluss mittels privater Verkehrsflächen an die **örtlichen Verkehrsflächen** – müssen über das vordere Grundstück (Illschwang „Gewerbepark 9“ im Gewerbegebiet Neuöd III) erfolgen, so dass auf die Gemeinde und den Wasserzweckverband keine nachträglichen Forderungen zukommen können.

#### Brandschutz, Löschwasser

Der Bauwille hat selbst Zisternen oder Löschwasserteiche in ausreichendem Umfang nachzuweisen.

#### Niederschlagswasser

Der Bauwille hat selbst Versickerungsbecken und Rückhaltebecken für das Niederschlagswasser in ausreichendem Umfang nachzuweisen

### 1.11 Schutzzonen, Pflanzabstände

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen. Von Gasleitungen ist mit Bäumen ein Abstand von 4 m einzuhalten. Bäume an Straßen sind mit einem Mindestabstand von 1 m zur Verkehrsflächenbegrenzung zu pflanzen.

Auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen wird verwiesen.

Bei der Befliegung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

### 1.12 Immissionsschutz

1. Alle lärmverursachenden Anlagenteile sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutztechnik entsprechend auszuführen und sorgfältig zu warten.

2. Geräuschverursachende Verschleißerscheinungen an den maschinellen Einrichtungen sind durch regelmäßige Wartungsarbeiten bzw. umgehende Ersatzreparaturen zu vermeiden bzw. zu beheben.

3. Sofern ein gewerblicher Betrieb im Plangebiet während der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr stattfinden soll, ist die Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen bzw. Immissionsorten unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung vorab per Schalltechnischem Gutachten nachzuweisen. Hinweis: Es wird in diesem Fall empfohlen, eine nach § 29 b BImSchG zugelassene Messstelle mit dem Schalltechnischen Gutachten zu beauftragen. Diese Zulassung nach § 29 b BImSchG entspricht einem gewissen Qualitätskriterium.

4. Anfallende Abfälle sind zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Abfallbewirtschaftung sind gemäß Abfallhierarchie Maßnahmen in folgender Rangfolge umzusetzen: Abfallvermeidung vor Vorbereitung zur Wiederverwendung vor Recycling vor sonstiger Verwertung (energetische Verwendung und Verfüllung) vor Beseitigung.

### 1.13 Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind abschließend. Widersprechende Festsetzungen eines vorausgegangenen Bebauungsplans werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

### 1.14 Bodenschutz / Altlasten

Obwohl keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vorliegen, gilt: Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfallt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung). Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Verbleibender Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Der gewünschte Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

### Grünordnung

#### 1.15 Grünflächen

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf Grünflächen durchzuführen:

Bepflanzung mit Laubbäumen und Gehölzgruppen zur Eingrünung.

Für die Baum- und Heckenpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Bäume sind mindestens in der Größe 3xv, StU 14-16 cm zu pflanzen, die Sträucher in 2xv, Höhe 60/100 cm. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei mehr als 30 m<sup>2</sup> fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebietes anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

Ortsrandeingrünung: An der westlichen Grenze sowie am Südrand des Geltungsbereiches ist wie im Plan dargestellt eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund zur Einbindung in das Landschaftsbild zu erstellen. Es ist hier eine 3-reihige Grünpflanzung mit einzelnen Bäumen vorzusehen. Je 20 m Ortsrand/Grundstücksgrenze ist dabei mindestens 1 Baum zu pflanzen, das Pflanzraster für Sträucher beträgt 1,50 m x 1,50 m. Zu verwenden sind Arten gemäß unten stehender Artenliste.

#### 1.16 Artenlisten

Siehe Textteil

#### 1.17 Versiegelung

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

#### 1.18 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Holzlatzen – oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind ausdrücklich unzulässig.

An der West- und Südseite ist als Vorpflanzung zum Übergang in die freie Landschaft vor den Zäunen ist eine 3-reihige, freiwachsende Hecke anzulegen. Die Arten sind in der Artenliste unter Punkt 4 zu wählen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m.

Zaunsockel sind nur entlang der Straße bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

### 1.19 Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Böschungswurzeln bzw. Mauer müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sind die bodenschutzrechtlichen und/oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. An den Parzellengrenzen ist das natürliche Gelände einzuhalten.

### 1.20 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die Befliegung und Pflege der Ausgleichsflächen (intern und extern) wird detailliert im Umweltbericht beschrieben. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist wie im Umweltbericht beschrieben umzusetzen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Str. 12, 95030 Hof, gemeldet werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

### 1.21 Pflege / Unterhaltung

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht nach den Regeln der Technik zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

### Verfahren

- Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 16.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „Neuöd IV“ in Neuöd mit Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde am 17.07.2018 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.11.2018 hat in der Zeit vom 13.06.2019 bis 12.07.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.11.2018 hat in der Zeit vom 13.06.2019 bis 12.07.2019 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 18.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 18.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Illschwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Flächennutzungsplan-Änderung festgestellt. Illschwang, den \_\_\_\_\_ (Gemeinde Illschwang) (Siegel)
- Ausgefertigt Illschwang, den \_\_\_\_\_ (Gemeinde Illschwang) (Siegel) Erster Bürgermeister Dieter Dehling
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Flächennutzungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Illschwang, den \_\_\_\_\_ (Gemeinde Illschwang) (Siegel) Erster Bürgermeister Dieter Dehling

## Gemeinde Illschwang

## BEBAUUNGSPLAN

## mit integrierter Grünordnung

## Gewerbegebiet „Neuöd IV“



### Entwurf vom 18.09.2019 – Planteil

Der Planfertiger

**RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**  
 Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik  
 Marienstraße 6, 92224 Amberg  
 Tel.: 096 21 / 48 60 - 0 Fax: 096 21 / 48 60 - 49  
 info@renner-consult.de www.renner-consult.de