Zeichenerklärung:

- Grenzstein
- (1) (2) Gebietsbezeichnung
- GI Industriegebiet
- GE Gewerbegebiet
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- GFZ 2,2 Geschoßflächenzahl
- BMZ 9,0 Baumassenzahl
- IV Zahl der max. zulässigen Vollgeschoße
- o offene Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- gepl. Parzellengrenze
- (19) Parzellennummer
- Straßenfläche, asphaltiert
- Fuß-Rad-Weg, asphaltiert
- Versorgungsstreifen
- Fußweg, wassergebundene Fläche
- wassergebundene Fläche
- öffentliche Grünfläche, teilweise mit Ver- und Entsorgungsleitungen
- Stellung der baulichen Anlagen in Richtung der Gebäudeaussenseiten
- Strommast 20 KV
- Vorhandene Erdgasleitung FGN mit 2 x 4,00 m Schutzstreifen
- best. Wasserleitung FWO mit 2 x 3,00 m Schutzstreifen
- gepl. Trassenführung der Versorgungsleitungen Gas, Strom und Telekomunikation
- TAG/NACHT 63/48 maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel, Tag/Nacht in dB(A)/m²
- zwingend festgelegter Standort für einen Großbaum entsprechend Artenliste 1 oder 2
- Sichtdreieck, innerhalb des Sichtfeldes darf die Sicht ab 0,8 m über die Straßenoberkante durch nicht behindert werden

Straßenquerschnitt M 1/200

ARTENLISTE 1

LEITARTEN FÜR DIE BEPFLANZUNG NACH DER POTENTIELL NATÜRLICHEN VERGETATION

Großbäume:	Quercus robur	Stieleiche
	Populus tremulor	Zitterpappel
	Fraxinus excelsior	Esche
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Tilia cordata	Winterlinde
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Salix alba	Silberweide
Kleinbäume:	Betula pendula	Sandbirke
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Alnus glutinosa	Erle
	Salix fragilis	Knackweide
	Carpinus betulus	Hainbuche
Großsträucher:	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Viburnum opulus	Schneeball
	Salix pururea	Purpurweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Salix triandra	Mandelweide
Kleinsträucher:	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
	Rubus ideaus	Himbeere
	Rubus fruticosus	Brombeere

ARTENLISTE 2

GROSSBÄUME, EINZELBÄUME UND BAUMGRUPPEN FÜR DIE EIN- UND DURCHGRÜNUNG

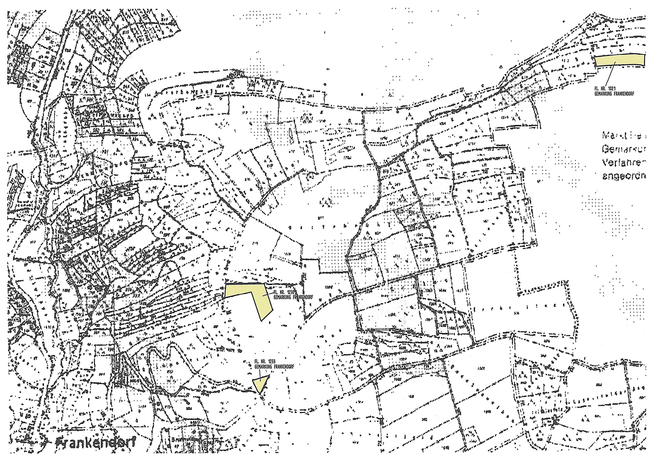
Groß-, Einzelbäume:	Tilia cordata	Linde
Baumgruppen:	Fagus sylvatica	Buche

ARTENLISTE 3

RASEN-, WIESENAUSSAATEN EXTENSIV

In eine sehr dünne Aussaat (5-10 g/m²) von Landschaftsrasen D der RSM, der Raum für Anflug aus der Umgebung läßt, können folgende Kräuter untergemischt werden:

Achillea millefolium	Rundblättrige Glockenblume
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Leontodon autumnalis	Herbstlöwenzahn
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelke
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Ranculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf



Ausgleichsflächen entspechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

1. Gemarkung Frankendorf, Fl. Nr. 1021
   Größe 5.092 qm
   Flurbezeichnung: Hohe Strasse
   Acker zwischen Hecke und Wald
   Verbesserungsmaßnahme:
   Fläche wird eingesäht zum Nutz- und Grünland. Anschließend Extensivierung wie 2. und 3.
2. Gemarkung Frankendorf, Fl. Nr. 1230
   Größe 7.681 qm
   Flurbezeichnung: Meiselreuth
   Wiese zwischen Wiese und Heckenriegel
   Verbesserungsmaßnahme:
   Extensivierung. Auf den Flächen darf keine Düngung erfolgen und kein Pflanzenschutzmittel aufgebracht werden. Als frühester Schnittzeitpunkt wird der 1. Juli eines jeden Jahres festgelegt.
3. Gemarkung Frankendorf, Fl. Nr. 1233
   Größe 1.443 qm
   Flurbezeichnung: Meiselreuth
   Wiese
   Verbesserungsmaßnahme:
   Extensivierung. Auf den Flächen darf keine Düngung erfolgen und kein Pflanzenschutzmittel aufgebracht werden. Als frühester Schnittzeitpunkt wird der 1. Juli eines jeden Jahres festgelegt.

HINWEISE:

1. ANWEISUNGEN ZUM SCHUTZ VON VERSORGUNGSLEITUNGEN:

   Das Errichten von Bauwerken ist innerhalb des Schutzstreifenbereiches der Versorgungseinrichtungen nicht erlaubt.

   Bei der Errichtung von Bauwerken in der Nähe von Versorgungsanlagen muss vor Baubeginn grundsätzlich eine örtliche Leitungskennzeichnung durch das Fachpersonal des jeweiligen Versorgungsunternehmens erfolgen, damit der Schutzstreifenbereich tatsächlich von unzulässigen Be- und Überbauungen frei bleiben.

   Das Geländeniveau in dem Schutzstreifenbereich ist in der Regel beizubehalten. Erforderliche Niveauänderungen dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Beauftragten des Versorgungsunternehmens durchgeführt werden.

   Die Befestigung von Flächen (Stellplätzen) innerhalb des Schutzstreifenbereiches der Versorgungsanlage muss so beschaffen sein (in Sand verlegte Platten, Verbundsteinpflaster o. ä.), dass die Leitung im Störfall zügig und ungehindert erreicht werden kann. Befestigte Flächen sind hier nicht erlaubt.

   Bei der Planung der Grünflächen ist zu berücksichtigen, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur in einem Mindestabstand von je 2,5 m rechts und links der Versorgungsanlage angepflanzt werden dürfen. Anzustreben ist jedoch ein größerer Pflanzabstand, damit bei einer Aufgrabung das Wurzelgeflecht nicht zu stark beschädigt wird.

   Kreuzungen der Versorgungsleitung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sind tagenötig nach Möglichkeit im rechten Winkel und höhenmäßig unter Einhaltung eines lichten Kreuzungsabstandes von mind. 40 cm durchzuführen.

   Erdkabel sind in eventuellen Kreuzungsbereichen grundsätzlich in Schutzrohren zu verlegen.

   Die Verlegung von parallel verlaufenden Leitungen muß ebenso wie die Erstellung von Schächten außerhalb des Schutzstreifens erfolgen. Erforderliche Ausnahmen bedürfen einer speziellen Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

   Die Zugänglichkeit der Versorgungseinrichtung und deren Kontrolleinrichtungen müssen zu jeder Zeit - auch während der Bauphase - gewährleistet sein. Insbesondere müssen die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten erhalten bleiben.

   Ohne besondere Sicherungsmaßnahmen dürfen die unzureichend befestigten Leitungsbereiche nicht mit Ketten- oder anderen Baufahrzeugen überfahren werden. Notwendige Überfahrten sind in abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

   Der Einsatz von Maschinen innerhalb des Schutzstreifenbereiches ist nur nach vorheriger Absprache mit den zuständigen Stellen erlaubt.

2. BESCHRÄNKENDE BEDINGUNGEN FÜR WERBEANLAGEN IN DEN BAUVERBOTSZONEN VON AUTOBAHN UNS STAATSSTRASSE:

   Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Reklamen etc.) sind unzulässig.

   Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:

   - nicht überdimensioniert
   - blendfrei
   - nicht beweglich
   - in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet

   Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.

   Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen, Zufahrten, Freiflächen, Abstandsflächen

   Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune oder Industriezäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von 2,0 m auszuführen. Sichtschutznatten sind nicht zulässig. Zur Autobahn A 73 sind die Baugrundstücke durch Zäune ohne Tor und Türöffnungen abzugrenzen, soweit sie an die Autobahn angrenzen.
   Hinterpflanzungen sind mit Einzelsträuchern, kleinen Strauchgruppen, Einzelbäumen, Baumgruppen und/oder Berankungen mit Arten der Artenliste und einem Höchstabstand von 15,0 m auszuführen.

   Die Grundstücke sind ausschließlich über die Erschließungsstraße mit maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von je max. 10,0 m anzufahren. Für die Grundstücke die aufgrund ihrer Lage nicht über die Erschließungsstraße angefahren werden können und über die Ortsverbindungsstraße zwischen den Staatsstraßen 2960 und 2260 angefahren werden müssen, ist jeweils nur eine Zufahrt mit maximal 8,0 m breite zulässig. Die Zufahrten der an der östlichen Anbindung der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke (Parzelle 12 und 13) müssen einen Mindestabstand von 30 m von der Ortsverbindungsstraße, gemessen vom Schnittpunkt der beiden Straßenkanten, aufweisen. Ausgänge und Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

   Im Bereich zwischen Verkehrsflächen und straßenseitiger Baugrenze ist die Lagerung von Stoffen jeglicher Art unzulässig.

   Für Abstandsflächen gelten die Regelungen der BayBO.

2. Behandlung der Oberflächenwässer, Wasserflächen, Hochwasserschutz

   Die Oberflächenwässer sind möglichst unmittelbar am Grundstück zu versickern bzw. in Löschwasserteichen zur Verfügung zu stellen. Zur Entlastung des Gesamtwasserhaushaltes kann die Verwendung von unbedenklichen Oberflächenwasser zur Anlage von Wasserflächen vorgesehen werden, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Drain- und Regenwasser dürfen jedoch nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

   Aufgrund der Nähe des Überschwemmungsgebietes Deichselbach ist die Höhenlage der baulichen Anlagen hochwasserfrei auf eine Höhe von mindestens 257,75 üNN oder höher festzulegen.

   Mit steigenden Hochwasserpegel geht auch ein Anstieg des Grundwassers einher. Insofern hat jeder Bauherr dafür Sorge zu tragen dass die Gebäude bis auf die Höhe von 257,75 üNN gegen drückendes bzw. stehendes Wasser zuverlässig abgedichtet werden.

   Als Rückstauebene für die Regenwasserentwässerung gilt ebenfalls die Höhe von mind. 257,75 üNN. oder die Strassenoberkante wo diese höher liegt. Jeder Bauherr hat sein Anwesen so zu sichern, dass Rückstau aus der Regenwasserkanlisation unterhalb der Rückstauebene sich unschädlich für das jeweilige Anwesen auswirkt.

3. Bepflanzung, Stellplatzflächen, Hofflächen

   Zur inneren Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, daß bei der Gesamtfläche ein Mindestanteil von 10 % als Grünfläche anzulegen ist. Extensive Flachdachbegrünungen können auf die nicht versiegelte Fläche angerechnet werden.

   Je 2.000 m² unbebauter und pro 1.000 m² bebauter befestigter Grundstücksfläche ist:
   - die Pflanzung eines Großbaumes mit einer Mindestpflanzfläche von 3 m²
   oder
   - die Pflanzung einer Baumgruppe aus Groß- und Keinbäumen, Mindestzahl 5 Stück, mit einer Mindesthöhe von 2,5 m - 3,0 m und einer Mindestpflanzfläche von 9 m² festgelegt.

   Die vorgesehene Pflanzflächen befinden sich auf Privatgrund und sind vom Betreiber anzulegen und zu unterhalten.

   Pro 20 Stellplätze bzw. 280 m² Stellplatzfläche ist ein Pflanzsteifen von 2,0 m Breite anzulegen, oder ein Großbaum mit einer Mindestpflanzfläche von 3 m zu pflanzen, wobei die Werte bei Rasenpflaster bei 28 Stellplätzen und 400 m², und bei Schotterrasen bei 40 Stellplätzen und 520 m² liegen.

4. Wandhöhen

   Die maximale Wandhöhe wird mit 15 m über OK-Gelände festgesetzt.

5. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der angrenzenden A 73 und St 2960

   Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 73 und deren Anschlußästen nicht geblendet wird.

   Von dem geplanten Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 73 und deren Anschlußstellenästen beeinträchtigen.

   Der Sicht- und Blendschutz der durch die best. Bepflanzung gewährleistet ist darf nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls ist zur Autobahn hin für einen ausreichenden Sicht- und Blendschutz zu sorgen.

   Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A 73 zugeführt werden, auch dürfen diese nicht beeinträchtigt werden.

   Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine Gefährdung und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

   Anpflanzungen im Bereich des 20-m-Bauverbotsstreifens an der Staatsstrasse sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

6. Lärmschutzmaßnahmen

   Aufgrund der von der Autobahn A 73 ausgehenden Lärmemissionen (vergl. Lärmtechnisches Gutachten vom 02.02.04) und der daraus resultierenden Lärmbelastung für das Baugebiet wird für das Gewerbegebiet zwingend festgelegt, dass schutzbedürftige Räume nur an der der Autobahn abgewandten Seite angeordnet werden dürfen oder Schallschutzfenster mindestens der Klasse 4 eingebaut werden müssen. Für das Industriegebiet wird der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 bei schutzbedürftigen Räumen deren Fußbodenoberkante mind. 3,0 m über dem Gelände liegt und zur A 73 hin orientiert sind zwingend vorgeschrieben. Für erdgeschossige, schutzbedürftige Räume und für die Parzellen unmittelbar an der Staatsstrasse 2960 werden diese Maßnahmen dringend empfohlen.

   Der Grenzwert der von den künftigen Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmbelastung ist für die einzelnen Parzellenflächen sowohl für die Tagzeit als auch für die Nachtzeit gesondert festgelegt. Diese Werte dürfen nicht überschritten werden.

GRENZE DES RXUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist. Im einzelnen die Grundstücke der Flurstücksnummern der Gemarkung Buttenheim 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 409 und Teilflächen von 400 und 401/7.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
   Im GI und GE sind auch Flächen für Ver- und Entsorgungsbetriebe vorgesehen.
2. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1.2 BauGB
   Die Richtung der Außenseiten der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
3. Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1.3 BauGB
   Im Gewerbe- und Industriegebiet wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 1.100 m² festgelegt.
4. Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1.4 BauGB.
   Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden in der Ausnahme zugelassen.

   Flächen für Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bidungen hierfür gemäß § 9 Abs. 1.25. a, b BauGB.

   Für die mit Pflanzgebot für Einzelbäume, kleine Baumgruppen, anzupflanzenden Gehölzstreifen festgesetzten Bereiche sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtend. Für die Pflanzungen von Einzelbäumen und kleinen Baumgruppen sind Lind (Tilia cordata) und Buchen (fagus sylvatica), für die übrigen Pflanzmaßnahmen sind Arten der Artenliste zu verwenden.

   Alle Aussaaten sind entsprechend der Artenliste durchzuführen, und haben in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Baumaßnahme zu erfolgen.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLANZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

Es findet Anwendung die BauNVO i. d. Fassung vom 26.01.1990

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
		Z	GRZ	GFZ	BMZ	
(1)	GI gem. § 9 BauNVO	-	0,8	-	9,0	o
(2)	GE gem. § 8 BauNVO	4	0,8	2,2	-	o

Stand 22.03.2004

BEBAUUNGSPLAN

INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "PFARRLEITE" IN BUTTENHEIM

M 1/1000

VERBINDLICHER BAULEITPLAN

Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat Buttenheim hat in der öffentlichen Sitzung am 28.07.2003 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet Pfarrleite gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Buttenheim vom 08.08.2003 erfolgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Lag der Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 22.09.2003 in der Zeit vom 06.10.2003 bis 10.10.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Am 13.10.2003 wurde den Bürgern in der Zeit von 19.00 Uhr bis 21.00 Uhr die Gelegenheit gegeben, Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.10.2003 bis 12.11.2003 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung vom 02.02.2004 haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2004 bis einschließlich 15.03.2004 während der Dienststunden der Verwaltung des Marktes Buttenheim zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im Amtsblatt vom 06.02.2004 bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert.

Der Marktgemeinderat Buttenheim hat am 22.03.2004 den Bebauungsplan Pfarrleite in der Fassung vom 22.03.2004, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Pfarrleite sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.04.2004 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Buttenheim, 26. April 2004

Andreas Galster
1. Bürgermeister

Marktgemeinde Buttenheim (Dienstsiegel)

– Rechtsverbindlich –