

## **Festsetzungen für den Bebauungsplan**

### **„Gebrannte Brücke“**

Planfassung vom 03.09.1999  
In Kraft getreten am 06.11.1999

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich werden Gewerbeflächen im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt. Der südwestliche Bereich unterhalb der Straße „An der Gebrannten Brücke“ wird als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionsgrenzwerten festgesetzt. Die Emissionsgrenzwerte der Betriebe und Einrichtungen dürfen die Grenzwerte von Mischgebieten nicht übersteigen.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind folgende Anlagen von der Zulässigkeit ausgenommen:

- Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur mit reiner gastronomischer Nutzung - ohne Einrichtungen bzw. Angeboten des Freizeit- und Vergnügungssektors - zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind im Bebauungsplanbereich oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig nach § 8 Abs. 3 Nr. 7 BauNVO.

Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Für alle Baugebiete wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen ist bei der abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Es dürfen max. 4 Vollgeschosse errichtet werden. Die max. Geschossflächenzahl beträgt 1,5. Die entsprechenden Angaben in den Nutzungsschablonen sind zu beachten.

### **3. Verkehrsflächen**

Die interne Erschließung des Gewerbegebietes ist nicht festgelegt, sie wird entsprechend den Bedürfnissen der sich ansiedelnden Betriebe geregelt. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie können auf den Baulandflächen angelegt werden und sind von den Anrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

Im Bereich des Gewerbegebietes westlich der Straße „An der Gebrannten Brücke“ und westlich des Grabens befinden sich Parkplatzflächen zum Teil innerhalb der Wasserschutzzone III eines Trinkwasserbrunnens. Zu dessen Schutz wird folgendes festgesetzt: Von den nicht überbaubaren, als stark frequentierte Park- und Gewerbeflächen sowie als Straßen genutzten Bereiche darf kein Oberflächenwasser unkontrolliert in das Erdreich gelangen. Es müssen daher Vorkehrungen getroffen werden, das anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und in den Mischwasserkanal einzuleiten.

### **4. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,3 m bis 0,5 m über der Höhe des natürlichen Geländes bzw. der Straßenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tief liegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten. Die max. Gebäudehöhe darf 15 m nicht überschreiten.

### **5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Grünordnung**

Die gekennzeichneten Gehölze sind in jedem Fall zu erhalten. Um die Eingriffe in die Natur zu mindern, sind die wesentlichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Plan dargestellt:

- Pflanzung von hochstämmigen Bäumen entlang der Straßen.
- Anlage von Strauchpflanzungen im Westen des Gewerbegebietes als Abschirmung zum allgem. Wohngebiet und im Süden zur landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. zum Wald hin.
- Anlage eines naturnah gestalteten Entwässerungsgrabens lockerer Bepflanzung mit heimischen Gehölzen entlang des Fußweges, der das Gewerbegebiet von Norden nach Süden durchquert.

Darüber hinaus gelten folgende verbindliche Festsetzungen:

- Mindestens 10 % der Grundstücksfläche der jeweiligen Baugrundstücke sind mit Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten Arten gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.
- Großflächige Gebäudefassaden sind in geeigneter Weise zu begrünen.
- Die oberirdischen Parkplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern der im Plan genannten Arten einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Die Stellplatzflächen sind entsprechend der „Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteinen.
- Folgende standortgerechte, heimische Gehölze sollen zur Verwendung kommen: Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Esche, Sandbirke, Spitzahorn, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, Liguster.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

## **6. Baugestaltung**

Im Bebauungsgebiet sind Pult-, Flach- und Satteldächer mit einer Neigung bis max. 30° zulässig. Die Fassaden sind ruhig zu gestalten und mit Hilfe geeigneter Kletterhilfen einzugrünen.

Die gesetzlichen Bestimmungen bei der Errichtung von Werbeanlagen hinsichtlich möglicher Störwirkung auf den Verkehr der St 2202 sind zu beachten.

## **7. Einfriedungen**

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 2,00 m Höhe nicht überschreiten. Die Wahl des verwendeten Materials für die Einfriedungen sollte dem Nutzungszweck entsprechen. Die Zäune sind mit Gehölz zu hinterpflanzen.

## **8. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

## **9. Abwasserentsorgung**

Das Gebiet wird im Mischverfahren entwässert. Alle Abwässer (Regenwässer- und Schmutzwässer) können von den privaten Grundstücken über Anschlussleitungen dem städtischen Kanal zugeführt werden. Von den Flächen, die unmittelbar an den Graben (Grünzug) angrenzen bzw. die im Bereich des modifizierten Mischsystems liegen, muss das nicht verschmutzte Dachflächenwasser direkt in den Graben bzw. in die Rohrleitungen eingeleitet werden.

Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.

## **10.- Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Stapel, Haufen, Bepflanzungen und Bebauungen etc., die eine Höhe von mehr als 1,00 m über den benachbarten Verkehrsflächen erreichen, nicht zulässig.

## **11. Leitungen**

Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **12. Hinweise**

Im Vorhabensbereich befinden sich die Wasserschutzgebiete der Brunnen Schottenholz (Zone III) und Forstwiese (Zone III a). Die entsprechenden Verordnungen zu diesen Wasserschutzgebieten liegen im Rathaus (~~Zi.Nr. 109~~ – *neu Zimmer 111*) öffentlich aus.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der DBP beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitungen sind Schutzmaßnahmen notwendig.

Auf die von der Staatsstraße 2202 ausgehenden Emission wird hingewiesen. Aufenthaltsräume sind vom Bauherrn selbst vor Lärm zu schützen.

### **13. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

### **14. Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes "Gebrannte Brücke" sind:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) (FN BayRS 2132-1-I).