

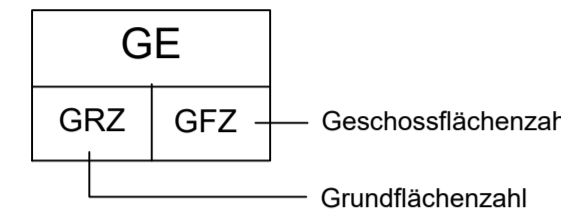
## A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)

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

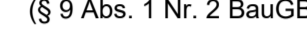


Gewerbegebiet

Nutzungsschablone:

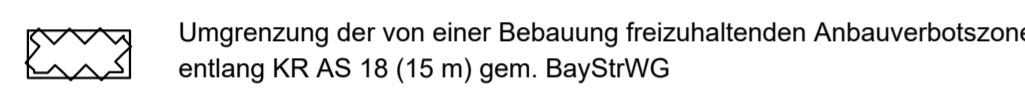


### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

### 3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Ein- und Ausfahrt

### 5. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

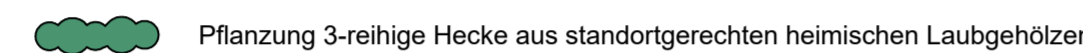


Sickermulde (Erdbauweise)

### 6. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

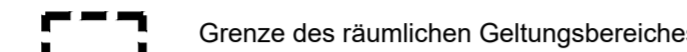


als Grünfläche (extensives Grünland, Hecke) zu entwickelnde Grundstücksfläche



Pflanzung 3-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen

### 7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

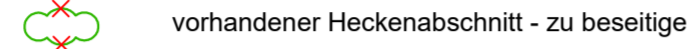


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### B Planzeichen als Hinweise



vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern



vorhandener Heckenabschnitt - zu beseitigen



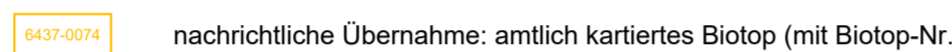
geplante Gebäude



geplante Parkplätze



geplante Höhe FOK EG (m ü. NN)



nachrichtliche Übernahme: amtlich kartiertes Biotop (mit Biotop-Nr.)



Sichtdreieck KR AS 18

## C Textliche Festsetzungen und Hinweise

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 8.743 m<sup>2</sup> und liegt auf der Flurnummer 384/1 und einer Teilfläche der Flur-Nr. 385 in der Gemarkung (Gmk.) Massenricht, Stadt Hirschau. Ein externer Geltungsbereich wird für die Kompensationsfläche auf Flur-Nr. 2260/1 (Gmk. Amberg) festgesetzt.

### 1. Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

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

Entsprechend § 9 BauNVO wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO).

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

Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4  
max. Höhe baulicher Anlagen (über FOK EG = 525,87 m ü. NN): 18 m

#### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

#### 1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

##### Stellplätze

In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

#### 1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

##### Anbauverbotszone

Entlang der KR AS 18 ist ein 15 m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. BayStrWG von einer Bebauung freizuhalten.

##### Sichtdreiecke

Die Sichtfelder (zeichnerisch eingezeichnete Sichtdreiecke) sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über dem Fahrbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

#### 1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das Kanalsystem des östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes entsorgt.

Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert. Ein Notüberlauf der Versickerungsanlagen wird in den nordwärts verlaufenden Entwässerungsgraben (Flur-Nr. 390 Gmk. Massenricht) eingeleitet.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Kreisstraße AS 18 darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

#### 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf der Flur-Nr. 2260/1 (Gmk. Amberg) ausgewiesen. Die Maßnahmen sind in einem Ausgleichs-Bebauungsplan dargestellt, welcher Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist (vgl. Plan 009/243-20).

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten umzusetzen.

#### 1.8 Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Beurteilung von Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb der geplanten Schreinerei einschließlich des damit verbundenen Fahrverkehrs hervorgerufen werden, ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 durchzuführen. Insbesondere dürfen die Beurteilungspegel durch den Betrieb an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien vor den geöffneten Fenstern von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebieteinstufung nicht überschreiten:

Einzuhaltende reduzierte Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel		
Immissionsrichtwerte [dB(A)]	MI (Mischgebiet)	WA (Allg. Wohngebiet)
Tagzeit (6 - 22 Uhr)	54	49
Zulässige Spitzenpegel [dB(A)]		
Tagzeit (6 - 22 Uhr)	90	85

Als maßgeblich sind insbesondere die folgenden schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen (vgl. nebenstehenden Lageplan):

- Immissionsort IO 1 (WA): Baugrenze Grundstück Flur-Nr. 57
- IO 2 (WA): Baugrenze Grundstück Flur-Nr. 57/2
- IO 3 (MI): Geplantes Wohnhaus "Träghof 6", Grundstück Flur-Nr. 382/4

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima die unabgeminderten Immissionsrichtwerte tagsüber um mehr als 30 dB(A) übertreffen (Spitzenpegelkriterium). Die Betriebszeit ist auf die Tagzeit zwischen 6 und 20 Uhr und auf Werktage zu beschränken.

Unnötige Motorerläufe sind durch organisatorische Maßnahmen so weit als möglich zu unterbinden.

Die Tore der Halle dürfen nur für betrieblich notwendige Ein- und Ausfahrten geöffnet werden und sind ansonsten geschlossen zu halten.

#### 1.9 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die neuen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

##### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Grundstücksflächen mit Bindungen für Pflanzungen sind als Grünflächen zu entwickeln. Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Die übrigen Flächen sind zumindest als extensives Grünland zu gestalten, weitere Anpflanzungen sind möglich. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist dem Hinweis Nr. 3.8 zu entnehmen.

Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten herzustellen.

#### 2. Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### 2.1 Ausgestaltung Dächer

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Satteldach 2,5-6° Dachneigung
- Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig und sollen auf Dachflächen errichtet werden. Die Verwendung blendfreier Module ist zwingend vorgeschrieben.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

##### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung). Ansonsten gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

##### 2.3 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

##### 2.4 Abgrabungen und Auffüllungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,50 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeneiveau zulässig. Ebenso sind Stützmauern mit max. 2,50 m Höhe zulässig.

##### 2.5 Gestaltung nicht-überbauter Grundstücksflächen

Die nicht-überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- oder Splittflächen sind in diesen zu begründenden Flächen ausgeschlossen.

##### 2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig.

##### 2.7 Freiflächengestaltungsplan

Zum Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

## 3. Textliche Hinweise

### 3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebundenen Stadt Hirschau, Rathausplatz 1, 92242 Hirschau zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### 3.2 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

### 3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Weizsach zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### 3.4 Bergbauliche Relikte

Sollten bei den Bauarbeiten alterbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

### 3.5 Dränsysteme

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

### 3.6 Leitungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger vorzusehen.

### 3.7 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.8 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbarten zu verwenden.

Geeignete Arten für die Heckenpflanzungen sind u.a.:

Hartweilchen	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Eingriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Gew. Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )

Für die Anlage der Streuobstwiese auf der Kompensationsfläche sind grundsätzlich Hochstämme aus alten und standortgerechten Sorten zu bevorzugen. Die nachfolgende Auswahl ist dabei nicht abschließend:

Apfel:	'Danziger Kant', 'Roter Boskoop', 'Weißer Winterlockenapfel', 'Wilshire'
Birne:	'Doppelte Philipp', 'Gute Graue', 'Mme Verte'
Zwetschge:	'Königin Viktoria', 'Hauszweitsche'
Kirsche:	'Regina', 'Kordia'
Weitere:	Walnuss, 'Konstantinopeler Apfelgutter'

### 3.9 Duldungspflichten

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbausträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können. Auch mögliche Emissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (Lärm, Geruch, Verkehr) sind hinzunehmen.

## Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 07.10.2020

2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 24.12.2020 bis 25.01.2021

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 24.12.2020 bis 25.01.2021

4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 03.03.2021

5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: 25.03.2021 bis 26.04.2021

6. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB: .....

7. **Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Hirschau, den .....  
Stadt Hirschau  
Erster Bürgermeister Hermann Falk

AUFTRAGGEBER /  
BAUHERR: Stadt Hirschau  
Rathausplatz 1  
92242 Hirschau

PROJEKT: Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"GE Massenricht"

ENTWURF

PLANINHALT: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

PLAN-NR.: 008 / 243-20

MAßSTAB: 1 : 500

DATUM: 03.03.2021

GEÄNDERT:

BEARBEITER: Lösch, Hiller

UNTERSCHRIFT:

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

FUGGERSTRASSE 9 A, 92224 AMBERG  
TEL.: 09621 / 600057 FAX: 600058  
MAIL: sl@loesch-landschaft.de

