

Gemeinde Volkenschwand

1. Deckblatt zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Leibersdorf“ in Leibersdorf

Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise gelten nur für den Bereich des Deckblatt Nr. 1.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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

Gewerbegebiet (GE) nach 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 max. zulässige **Grundflächenzahl** – GRZ (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO)
GRZ = 0,60

2.2 max. zulässige **Geschossflächenzahl** – GFZ (§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO)
GFZ = 0,80

2.3 max. zulässige **Vollgeschosse** (§ a6 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO)
II max. zwei zulässige Vollgeschosse

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bruno)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Abstandsflächen:
Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan wird für die Abstandsflächen die Geltung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung festgesetzt (BayBO).

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 zulässige Dachneigung: 15 – 30 Grad, bei Flachdach bis 5 Grad

4.2 zulässige Dacheindeckung:
Dachsteine oder Metalleindeckungen
Sonnenkollektoren: Anlagen zur Solarnutzung sind liegend auf oder in der Dachfläche anzuordnen, eine Aufständigung ist nicht gestattet.

4.3 mögliche Dachformen: Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm und Flachdach

4.4 zulässige Wandhöhe: max. 6,50 m über natürlichem Gelände

4.5 Höhenlage Erdgeschoss

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses für Betriebsleiterwohnungen ist mindestens 25 cm über dem fertig hergestellten Gelände zu errichten, gemessen an der Hauswand. Im Bauantrag sind OK Rohfußboden und die geplante Geländehöhen, bezogen auf m ü. NN, darzustellen.

Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge; Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc. sind ebenfalls 25 cm über fertig hergestelltem Gelände zu errichten oder wasserdicht auszuführen.

5. Anlagen des ruhenden Verkehrs

5.1 Stauraum

Zwischen den Zufahrtstoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein mind. 5,00 m tiefer Bereich freizuhalten. Dieser dient als privater Stauraum und darf nicht eingezäunt werden.

5.2 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Volkenschwand zu erstellen.

5.3 Grenzgaragen dürfen entsprechend den Festsetzungen der BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

6. Einfriedungen

Die max. Höhe der Einfriedungen über Straßen- bzw. Gehwegoberkante beträgt 2,0 m.

7. Geländeveränderungen, Stützmauern

Geländeveränderungen

Abgrabungen bzw. Auffüllungen des natürlichen Geländes sind maximal bis 1,0 m ab dem natürlichen Gelände zulässig.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen, bezogen auf m ü. NN, darzustellen.

Abgrabungen und Aufschüttungen müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Grenze einhalten.

Stützmauern

Sind nicht zugelassen.

8. Verfahrensfreie Bauvorhaben

Verfahrensfreie Bauvorhaben gem. Art. 57 BayBO dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unterliegen.

2. Nutzung landwirtschaftlicher Flächen

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwreiV) mit den zugehörigen technischen Regeln TRENGW) erfüllt sind. Andernfalls ist eine wasserechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Kelheim zu beantragen (§ 8 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG).

Voraussetzung ist ein genügend sickerfähiger Untergrund, dies ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen.

Eine Regenwassernutzung ist gestattet.

3.2 Begrenzung der Versiegelung

Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässige Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.

Bei Stellplätzen und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

3.3 Schutz des Mutterbodens

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten ist der § 202 BauGB (Mutterboden) und die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten, welche die Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodematerials geben.

3.4 Überflutungen infolge Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern:

- Ausführung der Keller wasserdicht und auftriebssicher
- Schutzvorkehrungen vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume (Hebeanlagen oder Rückschlagklappen)
- Sockelhöhe 25 cm
- Aufkantugen vor Kelleröffnung, Lichtschächten, etc.

Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Eine Ab- und Umleitung wird abfließendes Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz).