

Industrie- und Gewerbegebiet Kemnath West II

Stadt Kemnath
Landkreis Tirschenreuth
Reg.-Bezirk Oberpfalz

BEBAUUNGSPLAN

- Stand 24. August 1998 -

- geändert am 07.12.1998 -

A) FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB UND ART. 91 BayBO

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Maximalwerte)

GRZ: 0,8 Grundflächenzahl

BMZ: 10,0 Baumassenzahl

H: 12,0 Gebäudehöhe über nächstgelegener Fahrbahnoberkante
(zur Grundstücksaußenseite gewandt)

H: 18,0 Gebäudehöhe über nächstgelegener Fahrbahnoberkante
(Ansichtsfläche innerhalb der Grundstücke)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der notwendigen Grenzabstände (nach BayBO) keine kleineren Werte ergeben, sind o. g. Maße als höchstmögliche Werte einzuhalten.

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, BAUWEISE, GRENZBEBAUUNG

4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Eine Teilung der im Plan dargestellten bebaubaren Flächen ist möglich, soweit eine Mindestgrundstücksfläche von 2.000 m² eingehalten bzw. überschritten wird.

4.2 Bauweise

Eine Festsetzung zur Bauweise nach § 22, BauNVO wird nicht getroffen. Innerhalb der dargestellten bebaubaren Flächen gelten nach Besitzflächenaufteilung die Regelungen der BayBO insbesondere in Hinblick auf

Art. 6 BayBO - Abstandsflächen

Art. 7 BayBO - Abweichungen von den Abstandsflächen v. a. Abs. 5

Art. 15 BayBO - Brandschutz

Art. 71 BayBO - Beteiligung des Nachbarn.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Baugebiet werden Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO vorgesehen.

Die Bauverbotszonen entlang der B 22 und St 21 22 sind mit 20 m vermaßt und als öffentliche/private Grünflächen im Plan dargestellt. In diesen Bereichen dürfen keine Abgrabungen oder Auffüllungen vorgenommen werden. Es dürfen hier auch keine Parkplätze angelegt werden.

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen werden verbindlich bereitgestellt.

Im Bedarfsfall können weitere, zusätzliche Erschließungsanlagen ergänzt werden.

Die Bestandteile der öffentlichen Verkehrsflächen sind:

Eine Zuordnung der Flächenanteile gemäß den nachfolgenden Ziff. 5. 1 bis 5.4 erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung zu den Erschließungsmaßnahmen.

- 5.1 Fahrbahn
- 5.2 Gehweg
- 5.3 Öffentliche Stellplätze
- 5.4 Misch- und Grünflächen (mit Straßenraumbepflanzung)
- 5.5 Straßenunabhängige Wege

6. STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Stellplätze sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (von den Erschließungsstraßen abgewandt) zu errichten. Sie sind mit versickerungsfähigem Bodenaufbau auszuführen (z. B. Kies, Schotter, offenfugiges Steinpflaster).

Grundstückszufahrten sind in Anzahl und Abmessung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken, wobei regelmäßig von einer gemeinsamen Zu- bzw. Ausfahrt auszugehen ist. Abweichungen davon sind begründet nachzuweisen.

7. GRÜNORDNUNG

7.1

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des geplanten Baugebietes wird eine große, zusammenhängende, öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die bestehenden Weiheranlagen auf Flur-Nr. 1200 mit dem zugehörigen Pflanzensaum werden für diese Grünfläche bestimmt. Für das Gewässer und den umschließenden Bereich wird Bestandsschutz festgeschrieben.

Auch wenn die bestehenden Pachtverhältnisse und die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden, bleibt diese Fläche eine öffentliche Grünfläche. Erforderlichenfalls wird dann die Stadt Kemnath entsprechende Gestaltungsmaßnahmen treffen.

Für den bestehenden Gehölzsaum entlang dem vorhandenen Weg (Flur-Nr. 1204) am östlichen Rand des Baugebietes wird innerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 1204, Flur-Nr. 1205 und Flur-Nr. 1206 Bestandsschutz festgesetzt. Im nicht überplanten Bereich der Flur-Nr. 1214 gelten die Schutzverordnungen aus der Biotopkartierung 112.01 bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Eine weitere, öffentliche Grünfläche wird als Straßenbegleitgrün an der Hammergrabenstraße im einem ca. 2,50 m breiten Streifen angelegt.

7.2

Private Grünflächen

Die privaten Vorflächen zwischen öffentlichem Grund und Baugrenze sind auf mindestens 60 % der Grenzlänge und verteilt über diese zu bepflanzen. Es sind Grünstreifen von mindestens 2,0 m Breite anzulegen. Im Abstand von ≤ 15 m sind Hochstämme alleearartig zu pflanzen (Pflanzvorschläge gem. Ziff. 6 der Begründung - Abt. C).

Die Anpflanzung wird ergänzt werden mit einer zweireihigen Strauchhecke aus heimischen Bodendeckern und Büschen.

Sofern entlang der B 22 und St 2122 auf den bebaubaren Flächen Parkplätze angelegt werden, sind diese durch einen mindestens 3 m breiten, dichten Pflanzstreifen gegen über den o. g. Straßen abzugrenzen oder es ist auf andere Weise auszuschließen, daß auf den übergeordneten Straßen eine Blendefahr entsteht.

Ausnahmen von den Pflanzgeboten gelten in vorhandenen Schutzstreifen von Versorgungsleitungen (vgl. Ziff. 9.1).

Die unbebauten Grundstücke müssen bis zu einer Bebauung gärtnerisch gestaltet oder weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

7.3

Sichtdreiecksflächen an Straßeneinmündungen sind von evtl. sichtbehindernden Pflanzungen (und sonstigen Gegenständen), die höher als 1,0 m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten.

8. BAULICHE GESTALTUNG (nach Art. 91 BayBO)

8.1

Baukörper

Zur Wahl von Baukörpern, Fassadenart, Dachform und Dachneigung werden keine Festlegungen getroffen, die über die Anforderungen aus Ziff. 3 der Festsetzungen hinausgehen.

Dachaufbauten für Sonnenkollektoren sind zugelassen.

8.2 Fassadenfarben

Unabhängig vom Material der Fassaden sollen diese farblich einheitlich auf dem einzelnen Baugrundstück angelegt werden.

Weißer und greller Farbtöne an den Fassaden sind zu vermeiden.

Fassaden- und Dachbegrünungen werden ausdrücklich erwünscht.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung, an straßenseitigen Einfriedungen, an Außenwänden und an Dächern erlaubt. Ihre Größe darf bis zu 10 m² betragen und sie können 1 x je 50 m Gebäudelänge aufgebracht werden. Sie können als Leuchtreklamen ausgebildet werden. Wechsellichter mit einer Bild- oder Farbwechselfrequenz von $n < 0,5$ (zwei Wechsel pro Minute) sind nicht erlaubt. Grellere Farben und Beleuchtungen mit Blendgefahr sind nicht erlaubt.

8.4 Einfriedungen

Sie dürfen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. An Toren und Einfahrten/Ausfahrten ist ein Stauraum von ≥ 10 m zur öffentlichen Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern nicht eine durchgehende Öffnung während der Geschäftszeiten sichergestellt ist.

Zäune dürfen in Massivbauweise bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden.

Andere, transparente Zaunarten aus Holz, Draht oder Metall, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen davon können unter besonderen Sicherheitstechnischen Aspekten auf Antrag von der Stadt Kemnath erlaubt werden.

Metallische Zaunanlagen sind mit gedeckten, farbigen Schutzanstrichen oder -umhüllungen zu versehen.

9. SCHUTZEINRICHTUNGEN

9.1 Energieversorgung

Im mittleren Bereich des geplanten Baugebietes verläuft eine 20 kV - Freileitung der OBAG. Die Schutzzone beträgt 2 x 8 m von der Leitungsachse aus. Sie ist grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können, im Einvernehmen mit der OBAG, gestattet werden.

Die Zufahrt zu den vorhandenen Freileitungsmasten ist über die Parzelle 9 durch Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Eine Bepflanzung unterhalb der Leiterseile in der Schutzzone darf eine Berührungsnähe von 2,5 m (auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen durch Windlast) nicht unterschreiten.

Die Bauanträge der an der Freileitung anliegenden Parzellen sind der OBAG zur Begutachtung vorzulegen. In den Anträgen ist die Freileitung maßgenau nach Lage und Höhe einzutragen.

Neue Stromanschlüsse im Baugebiet sind über Erdkabel herzustellen.

Für die Erdgashochdruckleitung der FGL (entlang der St 2122) gilt ein 6 m breiter Schutzstreifen (je 3 m beiderseits der Leitungsachse). In diesem Schutzstreifen dürfen keine Gebäude errichtet oder Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder Unterhalt der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Anpflanzungen im Schutzstreifen müssen unterbleiben.

Vereinbarte Grunddienstbarkeiten werden nicht angetastet.

9.2 Immissionsschutz

Lärm- und Geruchsbelästigungen dürfen von den anzusiedelnden Betrieben nur ausgehen, soweit sie den Anforderungen der DIN 18005 (Bekanntmachung vom 03.08.1988) genügen.

Es gelten nach TA Lärm (Richtlinien VDI 2058) Lärmgrenzwerte von 65 dB(A) als Tageswerte und von 50 dB(A) als Nachtwert im Gewerbegebietsteil (GE).

Im Industriegebietsteil (GI) betragen sie mit Tages- und Nachtwert 70 dB(A). Am Trennstreifen zwischen GE- und GI-Flächen sind die jeweils niedrigeren Werte einzuhalten.

Die außen anliegenden Flächen (Straßen- Acker- und Wiesenflächen) gelten als Pufferbereiche.

Die südöstlich anliegende Gärtnerei Seibel ist als Mischgebietsfläche einzuordnen.
Entlang der östlichen Grenze der Parzelle 12 ist deshalb ein Lärmgrenzwert tagsüber von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) einzuhalten.

9.3

Gewässerschutz

Der größte Teil des bereits bebauten Gebietes und ein Teil der neuen Planungsflächen sind entsprechend dem genehmigten Abwasserentwurf der Stadt Kemnath, im Mischsystem zu entwässern. Eine Regenentlastung erfolgt am Regenüberlaufbecken Ia zum Fallbach.

Das südliche Gebiet ist im Entwässerungsplan der Stadt bisher nicht enthalten. Die zuzuordnenden Flächen sollen deshalb in einem Trennsystem entwässert werden.
Der Anschluß eines neuen Schmutzwasserkanals an die bestehende Mischwasserableitungsschiene, mit direkter Weiterführung zur Kläranlage Kemnath, ist von der Frachtbelastung und von den hydraulischen Verhältnissen her ohne Einschränkung möglich, so lange durchschnittlicher Schmutzwasseranfall eingehalten wird.

Zur Pufferung von Regenwasserspitzenabflüssen aus dem Trennsystemgebiet und zur Sedimentation von Schmutzstoffen ist auf der Flur-Nr. 293 (im Südosten des Gebietes) ein Rückhalte- und Absetzteich anzulegen. Wasserrechtliche Unterlagen werden zur Einleitung in den Fallbach im Rahmen von Erschließungsplanungen zu gegebener Zeit der Wasserrechtsbehörde vorgelegt.

Großflächige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Mit Ausnahme von Überdachungen und regelmäßig genutzten Fahrspuren dürfen nur Befestigungen mit versickerungsfähigem Aufbau verwendet werden (vgl. auch Ziff. 6). Nach Möglichkeit sind einfache (Teil-)versickerungsanlagen oder Regenrückhalteeinrichtungen auf den privaten Flächen anzulegen.

9.4

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Feldkreuze. Eines in Nähe der Unterführung der B 22 an der Röntgenstraße und eines an der Hammergrabenstraße, etwa 180 m östlich der Einmündung in die Staatsstraße.

Die Flurdenkmäler sollen an ihren Standorten erhalten bleiben. Für sie gilt Bestandsschutz.

10.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch Anschluß an das städtische Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Für Betriebe mit hohem Wasserverbrauch werden wassersparende Verfahren (z. B. Kreislaufverfahren, Mehrfachverwendung usw.) verbindlich vorgeschrieben.

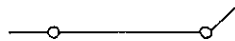
Besondere Maßnahmen für erhöhte Brandschutzanforderungen (über DVGW 405 hinausgehend) sind von den jeweiligen Bauwerbern zu deren Lasten vorzunehmen.

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bemerkung:

Zur klaren Unterscheidung von geplanten Leitungen usw. wurden teilweise Linienarten abweichend von der Planzeichenverordnung dargestellt. Vollständige Klarheit der unterschiedlichen Zeichen liefert nur die farbige Fassung des Bebauungsplanes.

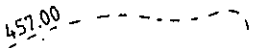
1. Zeichenerklärung



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Höhenlinien mit Höhenangabe in m üNN



Gebäudebestand



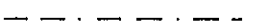
Bebaubare Fläche



Nicht überbaubare private Grundstücksfläche



Abgrenzung unterschiedliche Nutzung



Baugrenze



Öffentliche Grünfläche



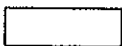
Private Grünfläche



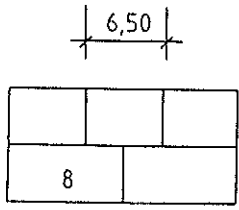
Gewässer



Geplante Bepflanzung



Vorgeschlagene Verkehrsflächen

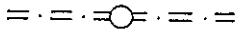


Fl.Nr. 297

Maßzahl in m (Straßen- und Wegebreiten)

Parzellennummer

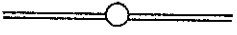
Flurstücksnummer



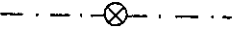
Geplanter Mischwasserkanal



Geplanter Regenwasserkanal



Geplanter Schmutzwasserkanal



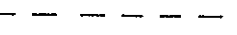
Bestehender Mischwasserkanal



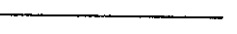
Bestehender Regenwasserkanal



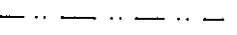
Bestehender Schmutzwasserkanal



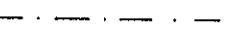
Geplante Wasserleitung



Bestehende Wasserleitung



Bestehende Gasleitung



Bestehende Stromfreileitung



Geplantes Rückhaltebecken für Oberflächenwasser



Wasser (Drucksteigerungswerk)



Gas (Station)



Elektrizität (Hochspannungsfreileitung)

2. Sonstige Hinweise

- 2.1 **Höhenangaben** Die Höhen der jeweiligen Erdgeschoßfußbodenoberkanten sind im Bauantrag mit NN-Angabe darzustellen und werden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens von der Bauverwaltung der Stadt Kemnath festgelegt.
- 2.2 **Farbliche Gestaltung** Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Gebäude soll deren Farbgestaltung ersichtlich sein.
- 2.3 **Baugrund** Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 2.4 **Historische Funde** Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten zur Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
- 2.5 **Schaltstationen** Schaltkästen, Trafostationen und sonstige bauliche Anlagen, welche auf öffentlichem Grund errichtet werden sollen, sind zusammenzufassen und einzugrünen.
- 2.6 **Planunterlagen** Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Aufgestellt:

Kemnath, den 30. Juni 1997

geändert:

Kemnath, den 24. August 1998

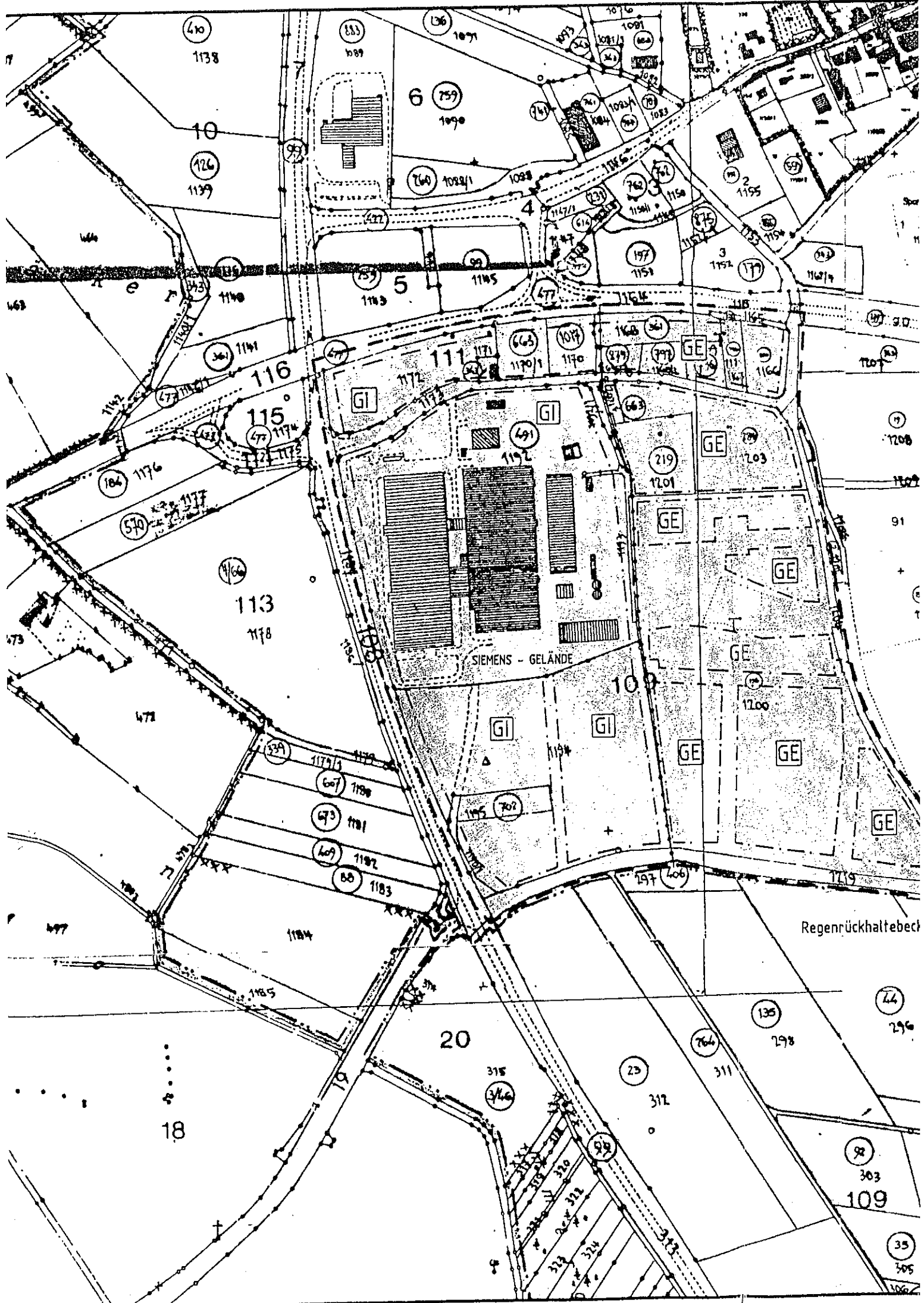
geändert:

Kemnath, den 07. Dezember 1998

Ing. Büro für das Bauwesen
Josef Wolf, Bauingenieur

H. Oberndorfer





SIEMENS - GELÄNDE

Regenrückhaltebeck

113
1178

115
1174

116
1171

20

18

109

111
1171

6
1090

10
1138

3
1152

2
1195

1
1191

219
1201

117
1152

117
1152

117
1152

117
1152

117
1152

135
298

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

109
1200

35
305

98
303

74
296

74
296

74
296

74
296

74
296

74
296

74
296

74
296

74
296

74
296

74
296

74
296

74
296