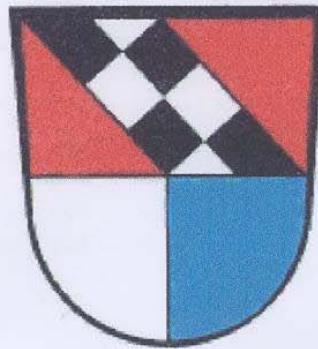


Gemeinde Ursensollen

Bebauungsplan mit Grünordnung

"Gewerbepark A6, Teil 2"

Gemeinde Ursensollen
Landkreis Amberg- Sulzbach



Entwurf: 30. 08. 2004
als Endfassung vom 02.11.2004

M 1 : 1 000

Planverfasser Grünordnung:

Landschaftsarchitekt Manfred Neidl

Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach- Rosenberg
Tel: 0 96 61 / 10 47- 0, Fax: 0 96 61 / 10 47- 8

Mail: Neidl.M@t-online.de
Internet: www.neidl.de

Sulzbach- Rosenberg, den 02. 11. 2004



Planverfasser Bebauungsplan:

INGENIEURBÜRO REUTHER & SEUß GmbH

Werner-von-Siemens- Straße 34, 92224 Amberg
Tel: 0 96 21 / 77 31- 0, Fax: 0 96 21 / 77 31 31

Mail: info@ib-reuther-seuss.de
Internet: www.ib-reuther-seuss.de

Amberg, den 02. 11. 2004





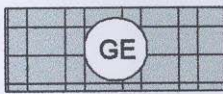
A.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

Erläuterungen in
der Schablone

1	2
3	4
5	6
7	8
	9

1. Art der baulichen Nutzung
2. Anzahl der zulässigen Vollgeschoße
3. Grundflächenzahl GRZ
4. Geschößflächenzahl GFZ
5. Gebäudeart
6. Anzahl Produktionsgeschoße
7. Bauweise
8. Dachausbildung
9. Wandhöhe

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet § 8 BauNO

II / III

Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, (§9(1) Nr. 2 BauGB)

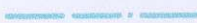
O

Offene Bauweise



Anbauverbotszone

(40m Abstand zu Autobahnen, 20m Abstand zu Bundesstraßen
nach § 9 FStrG)

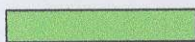


Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN



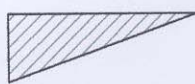
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Grünfläche (öffentlich)



Geh- und Radweg, Wirtschaftsweg (öffentlich)



Sichtdreiecke



Vorhandener Vorflutgraben

4. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze der unterschiedlichen baulichen Nutzung

5. PLANLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG



Bäume Bestand erhalten



Bäume Bestand gerodet



Hecken Bestand erhalten



Hecken Bestand gerodet



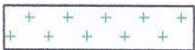
Altgras Bestand erhalten



Altgras Bestand gerodet



nicht ortsgebundene heimische Laubbäume auf Privatgrund
(1 Baum je 1000 m² Grundstücksfläche)



nicht ortsgebundene Wildgehölzhecken oder Extensivwiese auf Privatgrund
(5% der Grundstücksfläche)



Hecke, räumlich fixiert

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf öffentlichem Grund durchzuführen:



Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen und Sträuchern

Für die öffentlichen Gehölzpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Bäume sind mind. in der Größe 3 x v., STU 14 - 16 zu pflanzen.

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf privatem Grund durchzuführen: nicht überbaute Flächen sollen mit heimischen Sträuchern, Hecken, Laubbäumen und Stauden bepflanzt werden. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen.

Vorschlagsliste für Baumpflanzungen:

Obstbäume als Hochstamm St.U.10/12cm

Ahorn in Sorten, Linde,

Wildkirsche, Weißdorn

Vogelbeere, Weißbuche

Vorschlagsliste für Wildgehölzpflanzung:

Hasel, Wildrose, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Faulbaum,

Weiden in Sorten, Weißdorn, Ahorn in Sorten, Eberesche

Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100

Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenformen wie:

Hänge-, Trauer- oder Pyramidenformen, Thujen,

buntlaubige Gehölze (wie rot-, gelb- oder weißlaubige)



AUSGLEICHSFLÄCHEN

Im Norden des Baugebietes wird eine Ausgleichsfläche von 9 230 m² bereitgestellt. Wie der Zusammenstellung in der Begründung zu entnehmen ist, wird wegen der bereits teils extensiven Nutzung hier nur ein Faktor von 0,7 angenommen. Die Fläche wird durch Mahd, anfangs 2x jährlich, mit zunehmender Ausmagerung 1x jährlich, weiter extensiv genutzt und mit Sträuchern und Bäumen hin zum Baugebiet bepflanzt werden.

Die weiterhin erforderliche externe Ausgleichsfläche von 32 069 m² wird laut 5.6 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan auf Flur Nr. 631 Gem. Ursensollen einschließlich der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen bereit gestellt.



Grünfläche öffentlich



Regenrückhalte u. -klärteich geplant

B.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1.) Baukörper

1.1. Offene Bauweise

1.2. Abstandsflächen

- nach Art. 6 und 7 der BayBO

2.) Wandhöhen

Es gilt jeweils die hangseitige Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.

siehe Nutzungsschablone

3.) Dächer

siehe Nutzungsschablone

Dacheindeckung

keine unbeschichteten Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen,
Flachdächer sollten möglichst begrünt werden

4.) Einfriedungen

- max. Höhe: 2,00 m

- Material Senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune oder Maschendraht jedoch keine vollflächigen Füllungen, auch lebende Zäune (Hecken) sind zulässig

- Sockel max. 20 cm zu öffentlichen Flächen; zur offenen Landschaft und zu Nachbargrundstücken sind Sockel nicht zulässig.

5.) Lärmschutz

$L_{WA} = 65/50 \text{ dB(A)/m}^2$

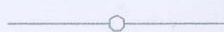
Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber/nachts



Abgrenzung der zugelassenen Schalleistungspegel (L_{WA})

- 5.1) Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien" vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2m über Gelände (Berechnung nach Kap. 7.3.2 "Alternatives Verfahren", $C_0 = 2 \text{ dB}$) und ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der kontingierten Flächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Begutachtungen zu verzichten oder die Gutachten auf die weitere Nachbarschaft auszudehnen.
- 5.2) Eine Befreiung oder Ansetzung davon abweichender immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel ist nur in Absprache mit der Genehmigungsbehörde und der Kommune möglich.

C.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien

4704

Flurstücksnummer



220 KV- Freileitung, mit Leitungsschutzzone (40 m)
Bestand



20KV- Freileitung, mit Leitungsschutzzone (8 m)
Bestand



Wasserschutzgebiet, geplant

W IIIA

D.) HINWEISE DURCH TEXT

(siehe Anlage durch Textgeheft)