

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für das  
Gewerbegebiet  
„Stockhof Erweiterung II“**

B.Nr. 35.01.04.02.  
Bestandskraft: "03.02.2011"

Sg. 50

# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan  
Gewerbegebiet „Stockhof Erweiterung II“

## A) Bebauungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO 1990)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 1990: Vergnügungsstätten

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

#### 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
GE	max. 0,8	max. 1,2

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse zulässig

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe (WH):

Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) | max. 3,50 m

Betriebs-/Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäude | max. 8,00 m

Wohngebäude | max. 8,00 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 2.4 Bauweise:

Festsetzung für den Gewerbegebietbereich: offene Bauweise

#### 2.5 Nicht überbauten Flächen

Für die nicht überbauten Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem Bauantrag festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen.

### 3. Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

### 4. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

### 5. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

#### 5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO.

##### 5.1.1 Zubehöranlagen (Garagen/Carports/Nebengebäude):

Dachneigung: | max. 45°;

Dachdeckung: | alle harten Deckungen;  
bei PD/FD auch extensive Dachbegrünung zulässig

Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; bei FD unzulässig
Dachaufbauten:	Sonnenkollektoren zulässig

#### 5.1.2 Betriebs-/Geschäfts-/Büro-/Verwaltungsgebäude:

Dachneigung:	max. 32°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; bei PD/FD auch extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; bei FD unzulässig;
Dachaufbauten:	Sonnenkollektoren zulässig

#### 5.1.3 Wohngebäude

Dachneigung:	max. 45°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl;
Dachüberstand:	max. 1,20 m;
Dachaufbauten:	zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen

#### 5.1.4 Außenwände

Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, in Holz, als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) oder als Verkleidungen zulässig (Wärme gedämmte Metallpaneele).

Farbgebung: Farbgebung in gedeckten Tönen nach gestalterischem Konzept. Farbabstimmung erforderlich.

Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.

#### 5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Bauquartiere hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten / Ausfahrten zu erfolgen.

#### 5.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

#### 5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen sind an einer Gebäudefront bis max. 5% der Fassadenansicht, jedoch max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. Lichtreklamen sind unzulässig.

#### 5.5 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzlatenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, Industriegitterzaun;
Zaunhöhe:	max. 2,00 m ab fertigem Gelände
Sockel:	nicht zulässig

Einfriedungen aus Eisenverstabungen sind für schutzbedürftige gewerbliche Objekte als Ausnahme zulässig und vor- bzw. zu hinterpflanzen. Grundsätzlich sind sämtliche Einfriedungen vor- bzw. zu hinterpflanzen.

#### 5.6 Gestaltung des Geländes

Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1: 1,5 an das Gelände anzuschließen.

Grundsätzlich sind Abgrabungen bis maximal 2,00 m und Aufschüttungen bis maximal 1,00 m zulässig. Im Bereich des Schutzstreifens für die Fernwasserleitung sind weder Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig. Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen (Außentreppen / Anlieferung etc.) sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 5 m von der Grenze sind unzulässig. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die beste-

henden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

#### 5.7 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind zugelassen. Bei Flachdächern werden auch Sonnenkollektoren hinter hochgezogene Fassadenelementen zugelassen.

#### 5.8 Garagen und Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln (IM Bek. v. 12.2.1978, MABl. S.181, Punkt 9 – gewerbliche Anlagen). Die Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Garagen als Einzelgebäude sind nicht zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude oder Hallen zu integrieren oder als Carports zu erstellen.

#### 5.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen. Sobald deren Standorte und Dimensionen bekannt sind, sind die erforderlichen Grundstücke herauszumessen (Trafos, Wasserversorgung, Pumpstation o. ä.).

### 6. Niederschlagswasser / Dachflächenwasser

Auf Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu versickern. Rückhaltungsmöglichkeiten sind auf dem Grundstück zu errichten (z.B. Rückhaltegräben). Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen. Die erforderlichen Flächen für eine Niederschlagswasserversickerung werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB entsprechend festgesetzt.

### 7. Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung zulässig. Bei der Beleuchtung des Geländes ist es aufgrund der exponierten Lage wichtig, Flutlichtanlagen zu vermeiden, da diese eine extreme Fernwirkung hätten. Flutlichtanlagen werden deshalb untersagt.

### 8. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Gewerbegebiet ist an die Wasserversorgungsanlage der Kreiswerke Cham anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Die Entsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage an die vorhandene Abwasserleitung zu erfolgen.

Die Ansiedlung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen gemäß §§ 19g – 19l WHG umgehen, wird ausgeschlossen bzw. ist im Einzelfall zu prüfen. Es sind nur Abwasserextensive und nicht grundwassergefährdende Betriebe zugelassen.

### 9. Stromversorgung

Im überplanten Bereich befindet sich eine 20-kV Freileitung. Der Schutzzonenbereich zur 20-kV-Einfachfreileitung beträgt in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungssachse. Dies ist zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis des Versorgungsunternehmens möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen

ohne Baumbestand möglich. Je nach Leistungsbedarf ist die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich. Für die Transformatorstation benötigt das Versorgungsunternehmen je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m<sup>2</sup> und 35 m<sup>2</sup> das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass das Versorgungsunternehmen über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan  
Gewerbegebiet „Stockhof Erweiterung II“

## B) Grünordnungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### 10. Verkehrsflächen, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

### 11. Durchgrünung

Bestehender Gehölzbestand ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung.

#### 11.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese Flächen sollten gärtnerisch angelegt werden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten und Einfriedungen zulässig.

#### 11.2 Straßenraumbegrünung

Die ergänzende Begrünung des öffentlichen Straßenbegleitgrünes mit Einzelgehölzen entlang der Industriestraße erfolgt an den empfohlenen Standorten mit Arten entsprechend Artenliste 13.1. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

#### 11.3 Stellplatzbegrünung

Je 5 Stellplätze ist ein Gehölz 1.Ordnung entsprechend Artenliste 13.1 zu pflanzen, eine Gliederung dieser Stellflächen durch Strauchpflanzungen entsprechend Artenliste 13.3 wird angeraten. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

#### 11.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Süden und Westen

Die Bepflanzung der Randbereiche im Süden und Westen erfolgt zur Ortsrandeingrünung mit lockeren Baum-/Strauchpflanzungen gemäß der Artenlisten 13.2 und 13.3. Im Bereich der Hochspannungsfreileitung ist auf eine Wuchshöhenbeschränkung zu achten.

#### 11.5. Artenliste

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze Naturraum „Falkensteiner Vorwald“. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen. Dabei ist je 1000 qm ein Großbaum, ein Kleinbaum, ein Gehölz über 4 m und ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. Die Bäume der Eingrünung werden nicht angerechnet. Die Baugebietseingrünung besteht aus einer 8-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen, in der alle 15 m ein groß-, bzw. mittelkroniger heimischer Laubbaum gepflanzt werden muss. Zur Durchgrünung und Schaffung geeigneter Trittsteine für Fauna und Flora sind Gehölzgruppen mit mindestens 10 Gehölzen zu pflanzen.

##### 11.5.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Acer platanoides	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

#### 11.5.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, Straßenraumprofil, falls erforderlich Flächige Pflanzung: vHei, 200-225

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten.

#### 11.5.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder

und vergleichende Arten.

#### 11.5.4 Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbenadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Ebenarten.
- Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaums, Kugel- und Bonsaiformen sowie Thuja.

#### 11.6 Grenzbepflanzung innerhalb des Bebauungsplangebietes

Wird das Grundstück an mehrere Bauherren verkauft und muss daher geteilt werden, sind an den entstehenden einzelnen Grenzen Eingrünungen als Grünzüge vorzunehmen.

### 12. Pflanz- und Saatarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,20 m zu erfolgen hat. Bei Baumpflanzungen können in die Baumgruben bis zu 0,60 m eingebracht werden. Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Eingrünungseffekt erhalten bleibt.

### 13. Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

#### 14. Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

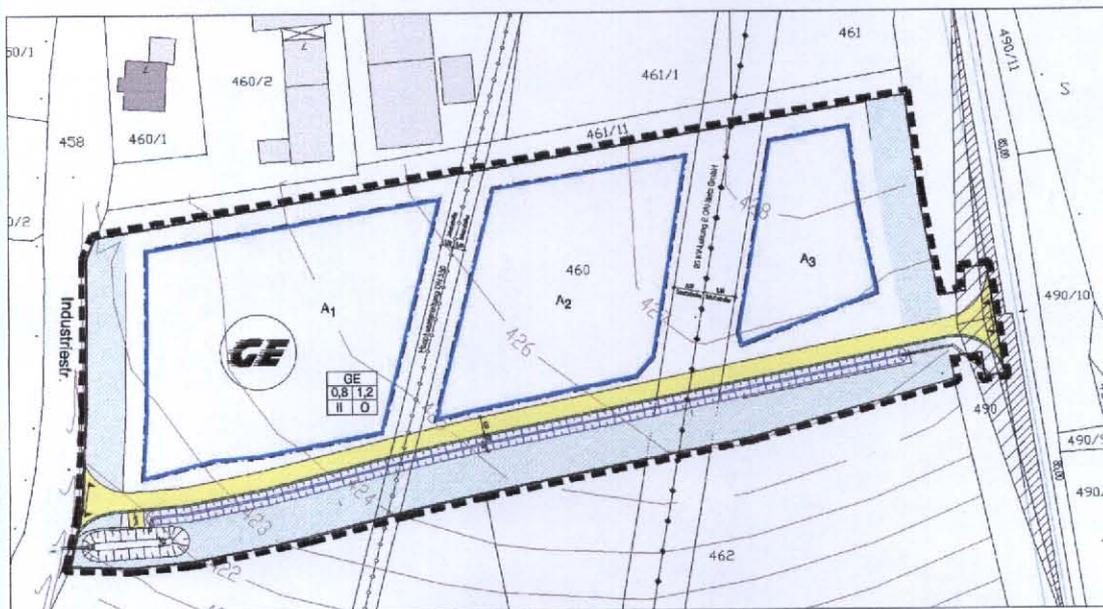
Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist innerhalb der, durch Planzeichen festgesetzten, Ausgleichsflächen bereitzustellen. Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzmaterial zu achten, für ausfallende Gehölze besteht eine Wiederanpflanzungspflicht.

Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:

Kompensationsfaktor	0,4
Gebietstyp	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt).
Ausgleichsflächenbedarf	3.959 m <sup>2</sup>

Um ein Biotopverbundsystem mit Vernetzungsfunktion zu schaffen wird der anzulegende Pflanzstreifen um das Gewerbegebiet und die festgesetzten Ausgleichsfläche um das Rygolensystem herangezogen, so dass die Gesamtausgleichsfläche bereits im Bereich des Planungsgebietes zur Verfügung steht. Wegen der Flächenaufteilung wird auf die Zusammenstellung sowie den nachfolgenden Ausgleichsflächenplan verwiesen:

Bezeichnung	Fläche	derzeitige Beschaffenheit	künftige Funktion
Baugebietseingrünung	3.680 m <sup>2</sup>	Intensiv genutztes Ackerland	Heckenstruktur mit standort-heimischen Gehölzen, bepflanzt
Oberflächenentwässerung	808 m <sup>2</sup>	Intensiv genutztes Ackerland	Versickerungsmöglichkeit für anfallendes Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung
<b>Gesamtausgleich</b>	<b>4.488 m<sup>2</sup></b>		



# Textliche Hinweise

## Bebauungsplan Gewerbegebiet „Stockhof Erweiterung II“

Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.
Bodenschutz; Schutz des Oberbodens; Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Leuchtmittel	Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutze der Insekten sind zu verwenden.
Nachbarschaftsrecht	Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
Denkmalschutz	<p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.</p> <p>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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>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.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 34 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 17 bzw. 17a BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Art. 37 und 41c BayWG sind zu beachten.

Benzin / Ölabscheider:	Werden Stellflächen für LKW's errichtet sind entsprechende Abscheidereinrichtungen vorzusehen.
Feuerwehruzufahrten/ Feuerwehrumfahrung:	Zu- und Durchfahrten für Löschfahrzeuge sind auf den Grundstücken durch die Eigentümer sicher zu stellen.
Telekom:	<p>Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird;</li> <li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz §68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg (Tel: 0941/707-6620) in Verbindung setzt.</li> </ul> <p>Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden und zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen, so dass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Telefon 0800 330 9747 in Verbindung gesetzt wird.</p>
Wasserversorgung:	<p>Nach der Erschließung des Gebietes werden die Kreiswerke Cham – Wasserversorgung – eine betriebswirtschaftliche Abwägung zwischen den Kosten für die Leitungserweiterung einschließlich Brandschutz und den zu erwartenden Herstellungsbeiträgen gemacht. Die Kreiswerke behalten sich vor bei einer unwirtschaftlichen Erschließung den Grundstückseigentümer zur Kostenbeteiligung heranzuziehen. Der Planungsträger wird diesbezüglich keine Kosten übernehmen.</p> <p>Entlang der Industriestraße verläuft im Bankettbereich, entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum geplanten Gewerbegebiet ein Steuerkabel der Kreiswerke Cham. Beim Anlegen von Grundstückszufahrten, Pflanzarbeiten und dergleichen ist darauf zu achten, dass das Kabel nicht beschädigt wird.</p> <p>Bei der Parzellierung des überplanten Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass die Fernwasserleitung stets zugänglich ist, um bei möglichen Schäden ungehindert und schnellstmöglich Reparaturarbeiten durchführen zu können. Veränderungen am Gelände im Bereich des Schutzstreifens sind deshalb zu vermeiden.</p> <p>Bei der Planung von Kanalleitungen in der Stichstraße zum geplanten Gebiet ist zu berücksichtigen, dass die Fernwasserleitung eine durch-</p>

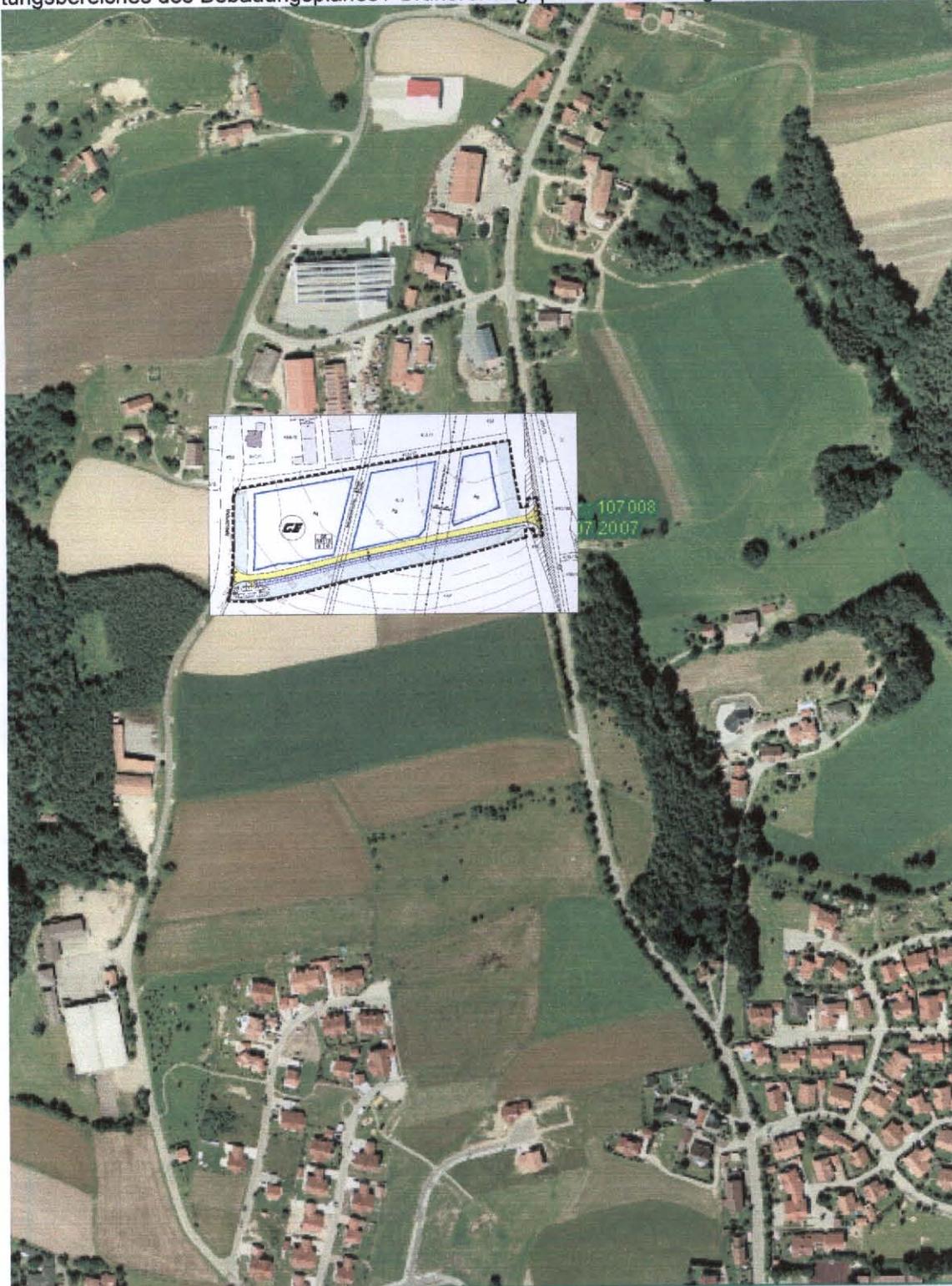
	<p>schnittliche Verlegetiefe von ca. 2,10 m aufweist. Für diese Angabe kann keine Gewähr übernommen werden, so dass im Bedarfsfall die Verlegetiefe mit Suchgraben festgestellt werden muss. Eine Umlegung der Fernwasserleitung kommt nicht in Betracht. Bei einer Unterkreuzung der Fernwasserleitung sind die Vorgaben der Kreiswerke zu beachten und die Fernwasserleitung mittels Betonbalken gemäß den örtlichen Gegebenheiten bzw. der technischen Notwendigkeit gegen Setzungen abzusichern. In jedem Fall ist eine örtliche Einweisung erforderlich.</p> <p>Vor der Planung der Oberflächenentwässerung mit dem Rigolensystem mittels Suchgraben muss die Verlegetiefe der kreuzenden Fernwasserleitung DN 350 AZ festgestellt werden.</p>
Niederschlagswasser	<p>Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Gewerbegebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Unterirdische Sickeranlagen stellen den Ausnahmefall dar. Rechtzeitig vor Baubeginn ist das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden.</p> <p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).</p> <p>Das Planungsgebiet liegt oberhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden.</p> <p>Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabensatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.</p>
Einfahrtsbereiche:	<p>Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist über die bestehende Zufahrt von der Industriestraße aus gesichert. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit wird über die Kreisstraße CHA 23 erstellt werden.</p>
Versiegelung	<p>Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet. Aus betrieblichen Grün-</p>

	den ist es erforderlich, auch solche Flächen bei Bedarf versiegeln zu können. Aus betrieblichen Gründen wird bewusst auf ein Verbot der Versiegelung der Lagerfläche zugunsten des Wasserhaushalts und der biologischen Vielfalt verzichtet. Gleichwohl wird aber angestrebt, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.
Stromversorgung	Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

# Übersichtslageplan

Bebauungsplan  
Gewerbegebiet „Stockhof Erweiterung II“

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung von Luftbildern und Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung II



Dipl.- Ing. (FH) Krischan Maier  
Ing.- Büro für Statik und Tiefbau  
Falkensteiner Str.1 93426 Roding

Fassung vom 25.02.2010  
geändert am 23.09.2010  
geändert am 25.11.2010

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 25.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Stockhof Erweiterung II beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 01.03.2010, angeschlagen an der Amtstafel am 01.03.2010, ortsüblich hingewiesen.

### 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.02.2010 zugestimmt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 25.02.2010 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich in der Zeit vom 16.03.2010 bis 20.04.2010 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 08.03.2010, angeschlagen an der Amtstafel am 08.03.2010, ortsüblich hingewiesen.

### 3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 27.05.2010 behandelt.

### 4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2010 bis 10.11.2010 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.09.2010 angeschlagen an der Amtstafel am 27.09.2010 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

### 5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 25.11.2010 behandelt.

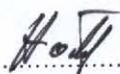
### 6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.11.2010 als Satzung beschlossen.

### 7. Inkrafttreten

Der vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 03.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs., 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, den 03.02.2011



Höcherl  
1. Bürgermeister



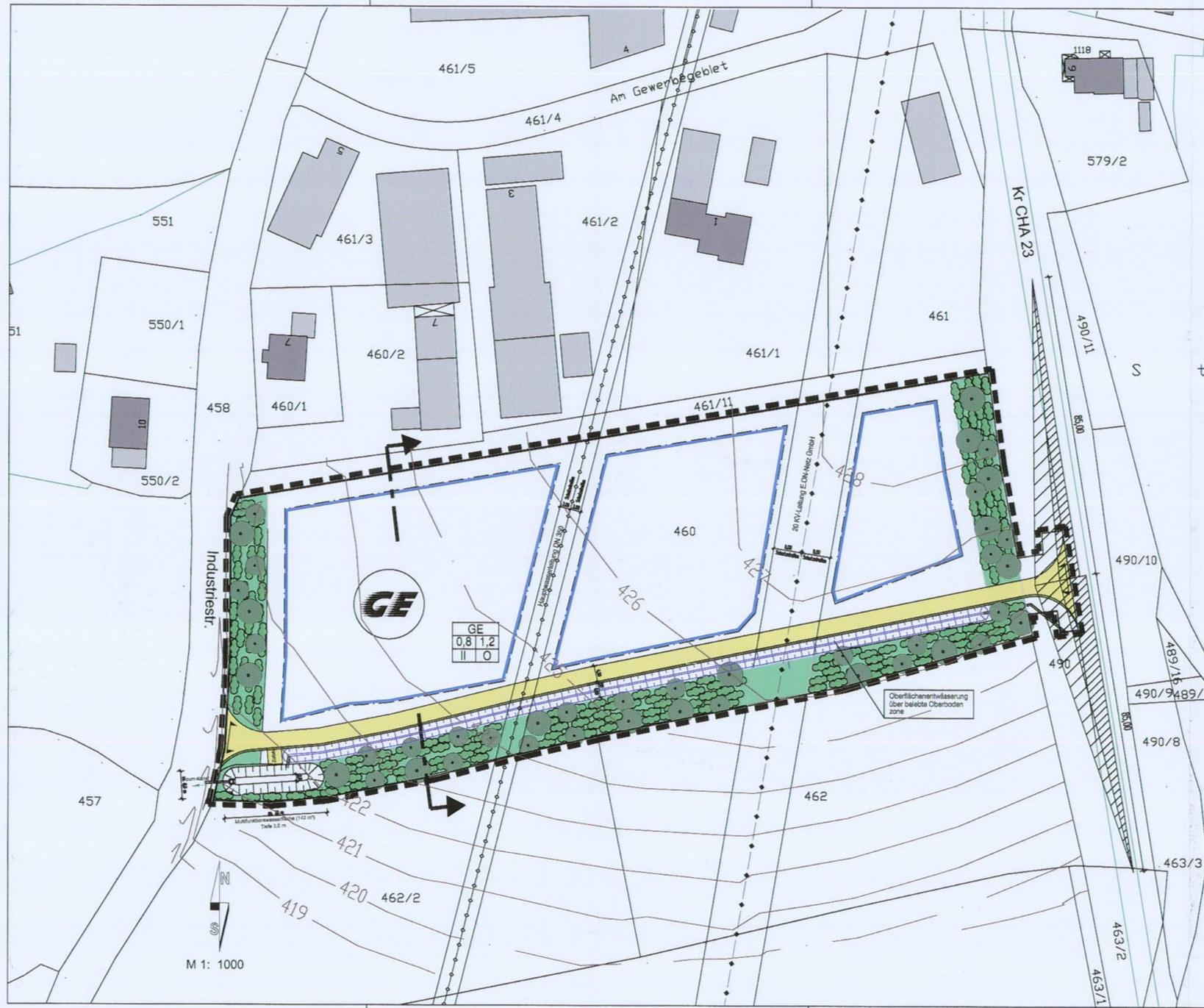
Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am

Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am

03. Feb. 2011

04. März 2011



### A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
- |           |  |  |
|-----------|--|--|
| GE        | Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet)                |  |
| 0,8   1,2 | max. Grundflächenzahl (GRZ)                              | max. Geschossflächenzahl (GFZ)                                 |
| II   0    | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
|           | max. Anzahl der Vollgeschosse                            | Bauweise   |

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o offene Bauweise
  - Baugrenze

3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- ↔ Einfahrtsbereich

4. Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche
4. Grünflächen
- Grünfläche öffentlich (Baugebietseingrünung) b= 10 m mit 8-reihige Heckenpflanzung aus Pflanzliste vorgeschrieben (Ausgleichsfläche nach Art. 6a BayNatSchG)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- unterirdisch (Hauptwasserleitung) mit 3 m Schutzstreifen
  - oberirdisch (20-KV-Leitung) mit 8 m Schutzstreifen

6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäume zu pflanzen nach Pflanzliste
  - 8-reihige Heckenpflanzung nach Pflanzliste

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Rückhaltermulde für Oberflächenwasser (Ausgleichsfläche nach Art. 6a BayNatSchG)
  - Sichtdreieck (von Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten)
  - Multifunktionswasserfläche

### B. PLANLICHE HINWEISE

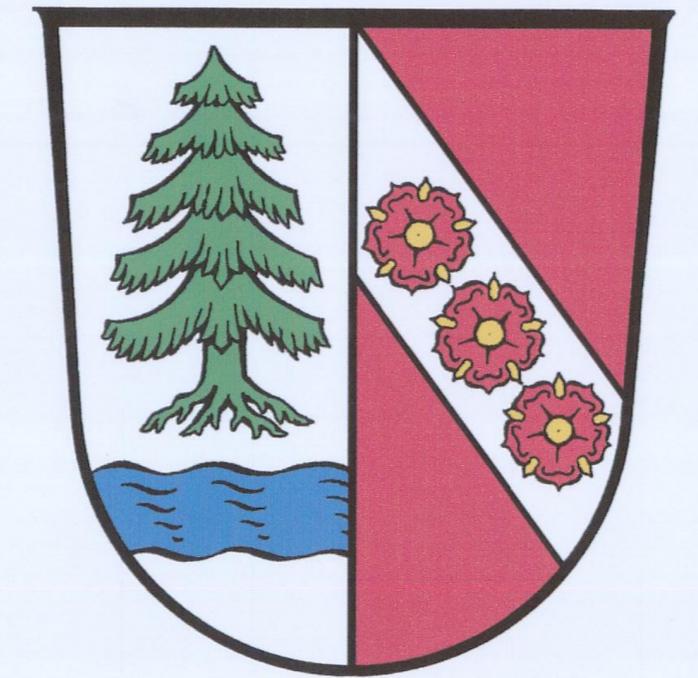
- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstein
- Best. Nutzungsgrenzen (Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen)
- Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- 492 Flurnummern
- 425 Höhenschichtlinien aus GPS-Vermessung
- ↗ Schnittverlauf (Schnitt = Bestandteil des Bebauungsplanes)

### ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000



# BEBAUUNGSPLAN

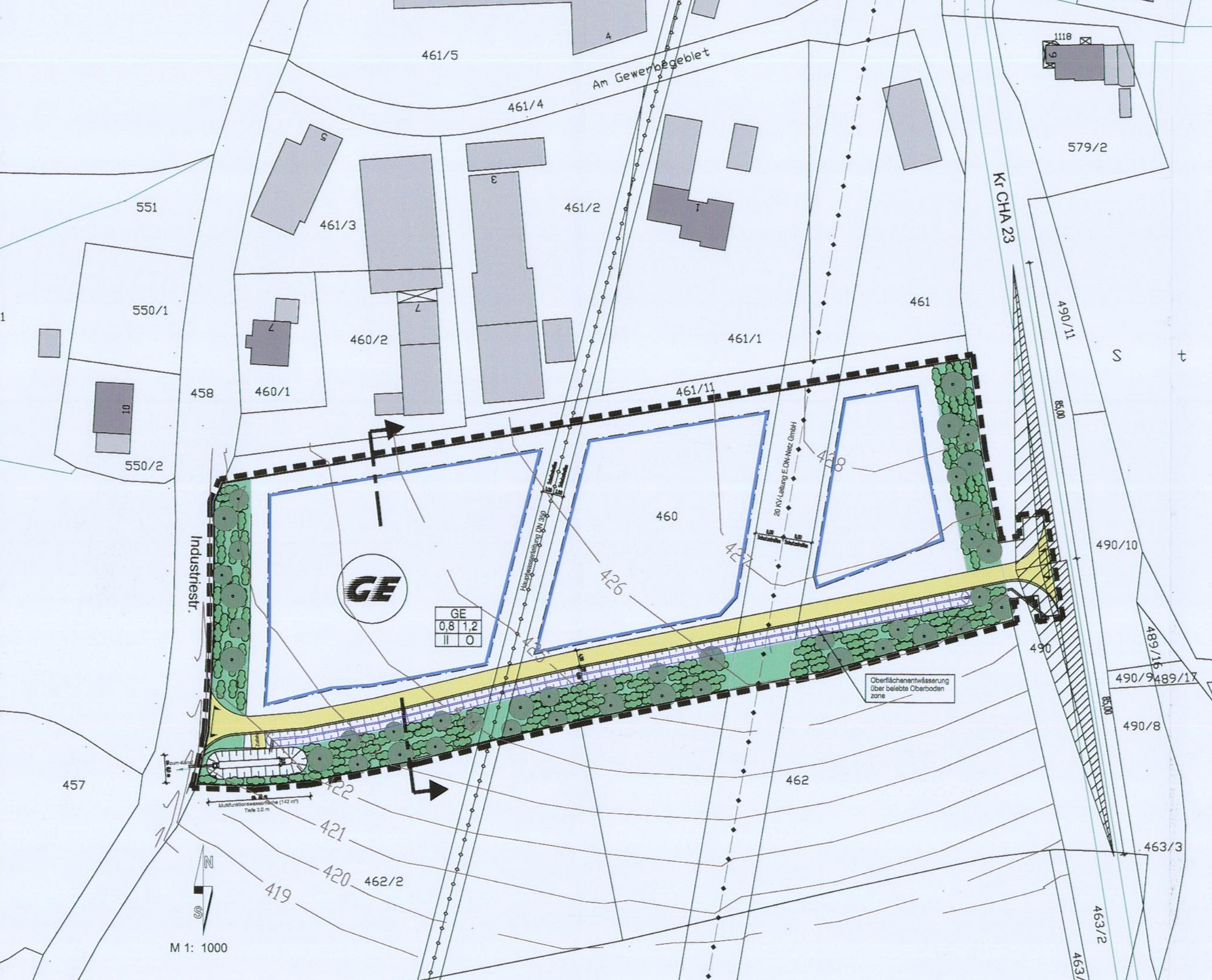
FÜR DAS  
GEWERBEGEBIET  
"Stockhof - Erweiterung II"



GEMEINDE :  
LANDKREIS :  
REG. - BEZIRK :

WALDERBACH  
CHAM  
OBERPFALZ

Entwurf: 25.02.2010  
Geändert: 23.09.2010  
Geändert: 25.11.2010



461/5

Am Gewerbegebiet

461/4

1118

579/2

551

461/3

461/2

550/1

460/2

461/1

461

458

460/1

461/11

490/11

550/2

Industriestr.



GE
0,8 1,2
II O

Hauptwasserleitung DN 500

20 KV-Leitung E.ON-Netz GmbH

85,00

490/10

489/16

490/9 489/17

490/8

490

85,00

457

Multifunktionswasserfläche (142 m²)  
Tiefe 3.0 m

422

421

420

462/2

419

462

463/3

463/2

463/1

M 1: 1000

# A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

## 1. Art der bauliche Nutzung

GE	
0,8	1,2
II	O

### Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet)

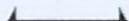
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

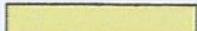
o offene Bauweise

 Baugrenze

## 3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

 Einfahrtsbereich

## 4. Verkehrsflächen

 Verkehrsfläche

## 4. Grünflächen

Grünfläche öffentlich ( Baugebietseingrünung)  $b = 10$  m mit  
 8-reihige Heckenpflanzung aus Pflanzliste vorgeschrieben  
(Ausgleichsfläche nach Art. 6a BayNatSchG)

## 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 unterirdisch (Hauptwasserleitung) mit 3 m Schutzstreifen

 oberirdisch (20-KV-Leitung) mit 8 m Schutzstreifen

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume zu pflanzen  
nach Pflanzliste

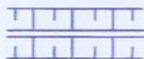


8-reihige Heckenpflanzung  
nach Pflanzliste

## 7. Sonstige Planzeichen



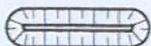
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Rückhaltermulde für Oberflächenwasser  
(Ausgleichsfläche nach Art. 6a BayNatSchG)



Sichtdreieck (von Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten)

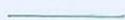


Multifunktionswasserfläche

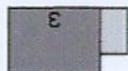
## B. PLANLICHE HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstein



Best. Nutzungsgrenzen ( Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen )



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude

492

Flurnummern



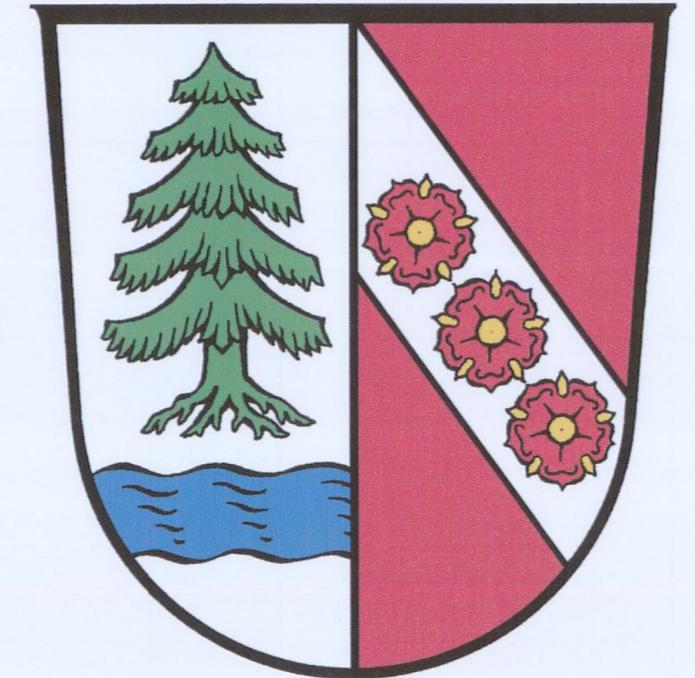
Höhenschichtlinien aus GPS-Vermessung



Schnittverlauf (Schnitt = Bestandteil des Bebauungsplanes)

# SCHNITT ZUM BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS  
GEWERBEGEBIET  
"Stockhof - Erweiterung II"



GEMEINDE :  
LANDKREIS :  
REG. - BEZIRK :

WALDERBACH  
CHAM  
OBERPFALZ

Entwurf: 25.02.2010  
Geändert: 23.09.2010  
Geändert: 25.11.2010