



B) Verbindliche Festsetzungen

- 1. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C) Verbindliche Festsetzungen, qualifizierter Bebauungsplan GE I

- Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Vergnügungstätigkeiten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Nutzung erfolgt entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,8 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt

GFZ = 1,6 2.2 Die maximal zulässige Geschosflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt
- Baugrenzen, Abstandsflächen

Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung
- Baugestaltung, Werbeanlagen

4.1 Dach
Dachart: zulässig sind Flach- und Pultdächer oder Satteldächer, Dachneigung 0° bis max. 10°
Dachdeckung: Satteldächer sind mit Ziegel- oder Metalleindeckung zulässig.
Dächer als Flach- und Pultdächer sind ausschließlich in begrünter Form zulässig. Ebenfalls möglich ist die Belegung mit Photovoltaik-Anlagen. In diesem Fall ist auch die Bekiesung oder die Ausbildung als Metalldach zulässig.
Sofern Metalleindeckungen zulässig sind, sind diese ausschließlich in beschichteter Form auszuführen.
Dachaufbauten: Dachaufbauten sind mit Ausnahme von untergeordneten technischen Aufbauten unzulässig.
Nutzung von Solarenergie: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Grund ihrer positiven Auswirkungen auf die Energiebilanz ausdrücklich erwünscht. Dennoch sind sie nur in Dach- oder Wandflächen integriert oder mit einer Aufständerung von bis zu 1 m zulässig. Blendwirkungen auf Anlieger sowie die Bundesstraße müssen ausgeschlossen werden.

4.2 Höhenlage
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) darf folgende Höhen nicht überschreiten:
GE I : 473,30 m ü.NN.

4.3 Gebäudehöhen
Die Gebäude dürfen folgende Maximalhöhe nicht überschreiten: GE I: 481,00 m ü.NN
Ausgenommen davon sind untergeordnete technische Aufbauten mit einer Grundfläche von max. 25% der Dachfläche, die diese Höhe um max. 2 m Höhe überschreiten dürfen.

4.4 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 10 m² betragen. Zusätzlich zur Werbeanbringung am Gebäude ist die Errichtung eines Werbepylons sowie von maximal 3 Fahnenmasten (Maximalhöhe jeweils 5 m) zulässig. Elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.
- Verkehrsrflächen
 - 5.1 Die Zufahrt ist auf einer Länge von mind. 15,00 m vom Fahrbahnrand straßenmäßig zu befestigen und mit einer Asphalt- oder Pflasterdecke zu versehen. Die Gradienten der Zufahrt ist mit einem vom Fahrbahnrand abgewandten Längsgefälle von mindestens 2% anzulegen. Die Eckausrundungen sind mit einem Radius von mindestens 10,0 m für Lastzüge zu bemessen.
 - 5.2 Im Geltungsbereich ist eine ausreichende Wendemöglichkeit für LKWs anzulegen. Sämtlicher Verkehr darf nur vorwärts ein- und ausfahren.
 - 5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 5.4 Einfahrtbereich. Die Zufahrt darf auf einer Länge von mind. 15 m nicht mit Zaun- oder Toranlagen zum öffentlichen Straßenverkehrsraum versehen werden.
- Stellplätze sowie Nebenanlagen
 - 6.1 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.
 - 6.2 Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.
 - 6.3 Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 6.4 Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rosenfügen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrsuren mit durchlässigen Zwischenräumen)
 - 6.5 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung mit dem Bauantrag nachzuweisen.
 - 6.6 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

- Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
 - 7.1 Grünflächen, Ortsrandeingrünung
 - 7.2 Ausgleichsfläche
A1: Anlage einer Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einer Wildgehölzhecke, Breite entsprechend Darstellung, mind. 5 m, max. 20m, je 20 m Heckenlänge mind. 1 Laubbäum, Hochstamm, Zusammensetzung lt. Artenliste Bebauungsplan.
externe Ausgleichsflächen: der zusätzlich notwendige externe Ausgleich erfolgt auf Flnr. 906, Gemarkung Schlicht, Stadt Vilseck wie in der Begründung dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu detaillieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die Umsetzung erfolgt spätestens in der auf die Erschließung folgenden Pflanzperiode.
 - 7.3 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind anzusehen oder mit heimischen Stäuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden zu bepflanzen.
Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.
 - 7.4 Artenliste: (s. Artenliste "Gehölzliste - Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weilburg")
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Salix alba, Quercus robur, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus glabra, Betula pendula, Betula pubescens
Mittelgroße und Kleinbäume (Bäume 2./3. Ordnung):
Acer campestre, Carpinus betulus, Populus tremula, Prunus avium, Prunus padus, Pyrus communis, Salix fragilis, Sorbus aucuparia
Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm
Sträucher:
Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes nigrum, Rhamnus frangula, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus caesius, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix aurita, Salix cinerea, Salix purpurea, Salix triandra, Salix viminalis, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus.
Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.
 - 7.5 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:
Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen, Buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblauig)
 - 7.6 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Die Ausbildung von Schottergärten ist ausdrücklich ausgeschlossen.
 - 7.7 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
 - 7.8 Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe IfU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")

- Oberflächenwasser
 - 8.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen). Diese ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu detaillieren.
 - 8.2 Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregeneignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
 - 8.3 Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.
 - 8.4 Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Bundesstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.
 - 8.5 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, W1: geplantes Rückhaltebecken, Dimensionierung lt. Erfordernis, Nachweis und Detaillierung im Rahmen der Genehmigungsplanung

- Einfriedigungen
 - 9.1 Als Einfriedigungen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m erlaubt. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 1-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Drahtschotterkörbe als Einfriedigungen sind nicht zulässig. Sichtdreiecke sind zu beachten.
 - 9.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
- Gestaltung des Geländes
 - 10.1 Geländegestaltung: Das natürliche Landschaftsrelief ist in seinem Bestand möglichst wenig zu verändern. Ausschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
 - 10.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m sind zulässig.
- Immissionsschutz

Die Anfertigung eines Gutachtens findet derzeit statt. Die Ergebnisse werden in den Entwurfsstand der Planung eingearbeitet.

- D) Verbindliche Festsetzungen, einfacher Bebauungsplan GE II
- Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Vergnügungstätigkeiten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
 - Verkehrsrflächen
 - 2.1 Im Geltungsbereich von GEII darf höchstens eine Zufahrt, ausschließlich zur Erschließung des vorhandenen Betriebsleiter- bzw. Aufsicht- und Bereitschaftspersonen-Wohnhauses (Hausnr. 1) errichtet werden. Die Zufahrt darf auf einer Länge von mind. 6 m nicht mit Zaun- oder Toranlagen zum öffentlichen Straßenverkehrsraum versehen werden. Die Haupteinfahrt, insbesondere auch für LKW erfolgt über den Bereich GEI.
 - 2.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
 - 3.1 Grünflächen, Ortsrandeingrünung
 - 3.2 Ausgleichsfläche
A2: bestehende Ausgleichsfläche
 - Oberflächenwasser
 - 4.1 Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Bundesstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.
 - 4.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses, W2: Wasserrückhaltebecken Bestand lt. bestehender Planung IB Renner

- E) Hinweise/nachrichtliche Übernahme
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - bestehende Gebäude mit Hausnummer
 - bestehende Flurstücksnummer
 - Höhenlinien Urgelände
 - Anbauverbotszone entlang Bundesstraße 20 m
Zustimmung der Straßenbaubehörde zwischen 20 bis 40 m erforderlich
 - Sichtdreiecke, Anfahrtsicht 3 m, Schenkellänge 70 m. Die Einmündungsbereiche aus der Erschließungsstraße sind nach den Richtlinien RASt 06 auszubauen. Entsprechende Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuzüchten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbauebene erheben. Ebensovwenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

- Bodendenkmalpflege
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDSchG)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 BayDSchG: 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
- Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände
 - Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
 - Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
 - Die Sicherheitsabstände zur vorhandenen Freileitung sind entsprechend der Vorgaben des Leitungsträgers einzuhalten.
 - Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Ausschüttungen und Aufforstungen.

- Verfahrensvermerk
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt
 - Die Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg, den

..... (Siegel)
Bürgermeister Peter Achatz

..... (Siegel)
Bürgermeister Peter Achatz

7. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus dem vorliegenden Planteil, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, einem Geheft Begründung mit Seiten sowie einer schalltechnischen Untersuchung mit Seiten. Ausgefertigt: Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg, den

..... (Siegel)
Bürgermeister Peter Achatz

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Gewerbegebiet "Haid Nord-Ost"

Gemeinde Neukirchen
Am Rathaus 1, 92259 Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg
Landkreis Amberg-Weilburg



Vorentwurf: 26.04.2022
Entwurf:
Endfassung:

18.05.2022
Planblatt:
6.029 B-Plan-HaidNordOst (WV1) - Vorhabenbezogenes BPP Haid Nord-Ost (Vorentwurf Grünordn.)