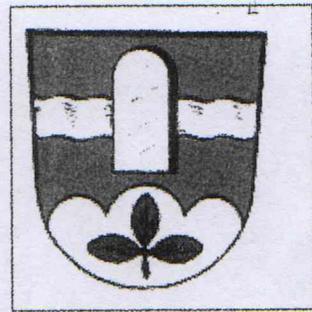
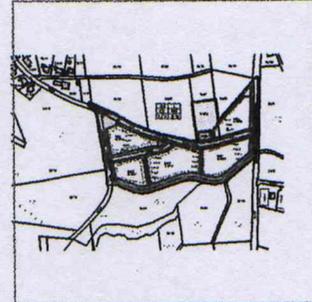


Kopie

BEBAUUNGSPLAN



GEWERBEGEBIET RINGELAI-WALZFELD



●
GEMEINDE:

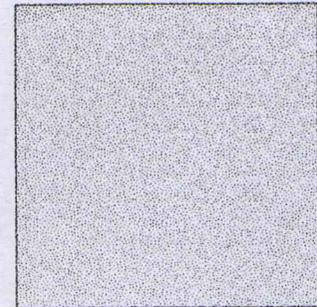
RINGELAI

LANDKREIS:

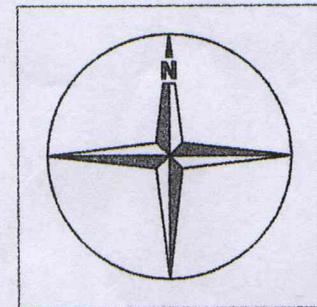
FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN



●
TEIL 1
BEBAUUNGSPLAN



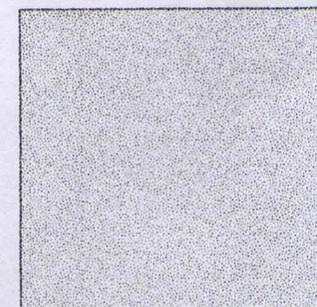
STAND DER PLANUNG:

ENTWURF 1:

FREYUNG, DEN 01.09.2000

ÜBERARBEITUNG:

FREYUNG, DEN 10.01.2001



ING. - BÜRO
GERD PICHLER

SPELTENBACH 2
94078 FREYUNG

FREYUNG, DEN 05.10.2000

BEBAUUNGSPLAN

A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.  Gewerbegebiet (eingeschränkt)
§ 8 BAUNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. GRZ 0,6 Max. zulässige Grundflächenzahl
lt. Definition BAUNVO § 19

- 2.2. GFZ  Max. zulässige Geschoßflächenzahl
lt. Definition BAUNVO § 20

- 2.3. BMZ  Max. zulässige Baumassenzahl
lt. Definition BAUNVO § 21

- 2.4. WH
max. 7,0 m
(GEM. BESCHLUSS VOM 06.12.2000) Max. zulässige Wandhöhe in Meter über
natürlicher Geländeoberfläche auf der
Talseite des jeweiligen Baukörpers
bzw. als Höhenkote über NN.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen:

- 3.1.  Offene Bauweise

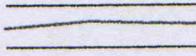
- 3.2.  Baugrenze

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge:

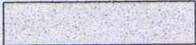
- 4.1.  Überörtliche Straßen

- 4.2.  Sichtdreiecke: Innerhalb darf die Sicht ab 0,80 m
über Straßenoberkante nicht behindert werden.
Es sind deshalb, abgesehen von Einzelbäumen mit einem
Kronenansatz nicht unter 2,50 m nur Gehölze zulässig,
deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreitet

5. Verkehrsflächen:

- 5.1.  Straßenverkehrsflächen
(Fahrbahn)
- 5.2.  Straßenbegrenzungslinie,
Begrenzung sonstiger Ver-
kehrsflächen.
- 5.3.  Bestehender Radweg
- 5.4.  Natürlicher Bachverlauf
- 5.5.  Bacherweiterung für Rückhaltung
Oberflächenwasser
- 5.6.  Grundstückszufahrt

6. Grünflächen:

- 6.1.  Grünfläche mit Pflanzgebot
- 6.2.  Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche

7. Sonstige Festsetzungen:

- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes.
- 7.2  Fläche für Gemeinde Ringelai
(Gemeinbedarf) zur Errichtung von
Versorgungsanlagen für Güter -bzw. Dienstleistungen
des öffentlichen Bereiches.

C ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

1. Bestehende Anlagen (nachträgliche Übernahme)

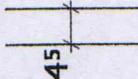
1.1.  Vorhandene Gebäude bzw. Nebengebäude

1.2.  Vorhandene Flurstückgrenze

1.3. 568/4 Vorhandene Flurstücknummern

2. Geplante Anlagen

2.1.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2.2.  Maßangabe in Meter

2.3. + 403,14 ü.NN Höhenangabe über Meereshöhe

2.4.  Erforderliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen

D TEXTLICHE HINWEISE

1. Als Planungsgrundlage diente die amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes mit Stand des Jahres 2000 im Maßstab 1/1000. Nach Hinweis des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.
Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.
Für nachträglich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Immissionsschutz

- 1.1. Die Schallemission im Gewerbegebiet darf die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel $L''_{w,max}$ in dB (A) / qm nicht überschreiten.

Parzellen 1 - 6

$L''_{w,max}$ in dB (A) / qm ^{1.)}	
TAG 60	NACHT 50

1.) Im Bezug auf die Nachbarbebauung

- 1.2. Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BAUNVO sind ausnahmsweise zulässig.
Andere Ausnahmen, die in den Baugebieten nach § 2-9 vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die schallschutztechnische Unbedenklichkeit innerhalb des GE-e ist im Rahmen des Einzelbauvorhabens nachzuweisen^{2.)}
2.) Hierbei kann sich der zulässige $L''_{w/qm}$ Nachts um 5 db(A) verringern.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbe- und Industriegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbe- und Industriebetrieben führt.

Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach den einschlägigen Richtlinien vor den Fenstern der schutzwürdigen Räume nachweist.

Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, so kann die Errichtung der Wohnräume ausnahmsweise nur dann erlaubt werden, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) ein ausreichender Schallschutz vorgesehen wird.

Mit der Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist ein schalltechnisches Beratungsbüro zu beauftragen. Die Ergebnisse der Berechnungen und die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind der zuständigen Immissionsschutzbehörde vorzulegen. Bei der Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen ist in Wohnräumen ein Innenpegel von 35 dB (A) und in Schlaf- und Ruheräumen ein Innenpegel von 25 dB (A) anzustreben.

Bei Büros muß nachgewiesen werden, daß in ihnen unter gleichen Voraussetzungen der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB (A) nicht überschreitet.

2. Gestalterische Festsetzungen

2.1. Dachneigung
min. 10 Grad bis max. 30 Grad.

2.2. Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:
verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Naturstein, Glas, Holz in mittel- bis dunkelbraunen Farbtönen, mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall, ebene asbestfreie Faserzementplatten.

Nichtzugelassene Materialien:

Grellfarbige oder glänzende Materialien, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, Kunststoffolien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

2.3. Dacheindeckungen
in Ziegel, Blechdeckung (silber, grau oder rot) sind zulässig.

2.4. Werbeanlagen:

Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Zufahrt nur eine bis zu 1,5 qm große, max. 3,0 m lange Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,0 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.

Es ist nur eine Werbeanlage je Gebäude, die mit dem Gebäude fest verbunden ist, zulässig. Diese Werbeanlage darf nicht größer als 3,0 qm sein. Die Oberkante der Attika bzw. der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden.

Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an der Einfriedung. Nicht zugelassen sind aufgeständerte Schriften, außerdem Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegendes Werbeanlagen, Fahnen jeder Art, sowie beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.

2.5. Einfriedungen:

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mind. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Diese Einfriedungen und die Einfriedungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind nur als mit Hecken (Mindestbreite 2,0 m) hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von 2,0 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.10.2000 bis 05.12.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Ringelai, den 30.01.2001.....

.....
Lankl, 1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 06.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ringelai, den 30.01.2001.....

.....
Lankl, 1. Bürgermeister

3. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab eingesehen werden.

Ringelai, den

.....
Lankl, 1. Bürgermeister

