

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**mit integrierter Grünordnung**  
**des Marktes Luhe-Wildenau**  
**„GE Erweiterung Firma Grünwald“**

Anlage A Textliche Festsetzungen

## Inhalt

§ 1	Bebauungsplan .....	3
§ 2	Geltungsbereich .....	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	3
§ 6	Gestaltung der baulichen Anlagen .....	4
§ 7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	4
§ 8	Einfriedungen.....	4
§ 9	Werbeanlagen .....	4
§ 10	Grünordnung.....	4
§ 11	Ausgleichsflächen .....	5
§ 12	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	5

## **Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

### **§ 1 Bebauungsplan**

Die Planzeichnung vom ..... in der Fassung vom 13.06.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 10.05.2022 festgesetzt.

### **§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe darf im gesamten Gewerbegebiet max. 9,10 m Wandhöhe und 25 m Höhe für die Lagertürme betragen.

Gebäudelängen > 50,0 m sind zulässig, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

Die Ermittlung der Gebäudehöhe bezieht sich auf das angrenzende Straßenniveau als unterer Bezugspunkt.

Die Gebäudehöhe wird vom Bezugspunkt Straßenniveau bis zum Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut gemessen. Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlage, Aufzüge.

### **§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäudelängen > 50,0 m sind zulässig, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

Preihsl und Schwan- **Beraten und Planen GmbH**  
Kreuzbergweg 1- 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471-7016-0  
E- Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de

## **§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Grelle und unruhige Farbgestaltungen der Fassaden sind unzulässig

## **§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO und der bayerischen GaStellV in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zu errichten.

Stellplatzbereiche sind mit offenporigen Belägen zur Versickerung des Niederschlagswassers auszustatten.

## **§ 8 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zu errichten.

## **§ 9 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Gewerbegebiet ansässige Betriebe auf dem Betriebsgrundstück. Die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist von Werbeanlagen freizuhalten. Ansonsten sind mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 5.0 m<sup>2</sup> Fläche nicht übersteigen. Zulässig sind außerdem Werbefahnen und maximal zwei freistehende Werbetafeln pro Grundstück sowie Werbepylonen mit einer max. Höhe von 10 m.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtung sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.

## **§ 10 Grünordnung**

*private Grünflächen*

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen. Es sind außerhalb des Sickerbeckens mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche gärtnerisch als Wiesen-,

Rasenflächen oder blütenreiche Pflanzbeete zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

Der bestehende Wald in der Südwestecke des Grundstücks ist gemäß Planzeichnung zu erhalten.

Auf der Nordseite des Sickerbeckens sind mit 3 m Abstand zum Gebäude 7 Bäume mindestens 2. Ordnung als Hochstamm in der Mindestqualität H 3xv StU 14-16 zu pflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt 10 m. Es sind folgende Arten zulässig:

<b>Bäume 1. Ordnung</b> (Verwendung von Sorten zulässig)		<b>Bäume 2. Ordnung</b> (Verwendung von Sorten zulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		

## **§ 11 Ausgleichsflächen**

Für den Eingriff durch die Erweiterung durch das Gewerbegebiet sind als Ausgleich 4.997 Wertpunkte erforderlich, die von der im Naturraum D 62 liegenden gewerblichen Ökokonto-Fläche „Hessenreuth West“ der Bayerischen Staatsforsten abgebucht werden. Die Ökokontofläche liegt auf Teilflächen der Flurnummern 7388, 6321, 6227, 7378, 6503 und 7385 der Gemarkung Pressath [4267].

## **§ 12 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Die Höhenstaffelung ist durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen herzustellen. Die sich daraus ergebenden Höhenversätze zu den Erschließungsstraßen sind durch Böschungen, zu den Nachbargrundstücken durch Stützmauer oder Böschungen herzustellen.

Böschungen müssen mit einer Neigung von mind. 1:1,5 (Böschungshöhe: Böschungslänge) ausgebildet und bepflanzt werden.

Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,0 m werden zugelassen. Stützmauern müssen zueinander und zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,5 m aufweisen. Stützmauern sind dem eigenen Grundstück vorderseitig zu bepflanzen.

**Der vorstehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung wird hiermit ausgefertigt.**

Luhe-Wildenau, .....

### **Markt Luhe-Wildenau**

Luhe-Wildenau, .....

---

Sebastian Hartl

1.Bürgermeister

## **B Hinweise**

### 1. Oberboden

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

### 2. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA (A-153;

Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-177 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie auf die Merkblätter des LfU (z.B: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar unter folgendem Link:

[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)) wird verwiesen.

### 3. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

### 4. Auf die rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes (§ 32 WHG) und des Bay. Wassergesetzes (Art. 61) wird hingewiesen.

Preihsl und Schwan- **Beraten und Planen GmbH**  
Kreuzbergweg 1- 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471-7016-0  
E- Mail – [burglengenfeld@beraten-planen.de](mailto:burglengenfeld@beraten-planen.de)

5. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

6. Entwässerung

Im Gewerbegebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.

#### *Schmutzwasser*

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal zu einer Pumpstation zu leiten. Von hier erfolgt die Weiterführung nach Süden zur Kläranlage des Marktes Luhe-Wildenau.

#### *Regenwasser*

Das saubere Oberflächenwasser aus den Dachflächen bzw. evtl. anfallendes Sickerwasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, ist das Wasser über Sickervorrichtungen den vorhandenen Gräben gedrosselt zuzuführen und zur Rückhalteeinrichtung zu leiten.

Leicht verschmutztes Oberflächenwasser von den Fahrbahnen ist in straßenbegleitende Mulden /Gräben zu führen.

#### *Trinkwasser*

(Die Trinkwasserversorgung ist über der Markt Luhe-Wildenau gesichert.

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Entwässerungsplan vorzulegen.)

Der Markt Luhe-Wildenau, Ortsteil Luhe, ist an die Zentrale Wasserversorgung des Marktes Luhe-Wildenau angeschlossen.

Derzeitige Erkenntnisse: Das Baugebiet kann an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert.

7. Lärmimmissionen von der Autobahn A93 auf das Planungsgebiet sind auszuschließen, da ausreichend Abstand vorgelagert ist.

Zu berücksichtigen sind jedoch Lärmemissionen aus dem Firmengelände der Fa.

Höhbauer bzw. der Michael-Höhbauer-Straße, die als Ortsverbindungsstraße (auch zum südliche gelegenen Golfplatz) eine gewisse Bedeutung hat.

8. Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung



Die Löschwasserversorgung ist durch den Bestand sichergestellt. Im Geltungsbereich werden Unterflurhydranten angeordnet. Die genaue Anzahl und Standorte werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

#### Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

#### 9. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:

Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass möglichst blendfreie Module verwendet werden.

#### 10. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.