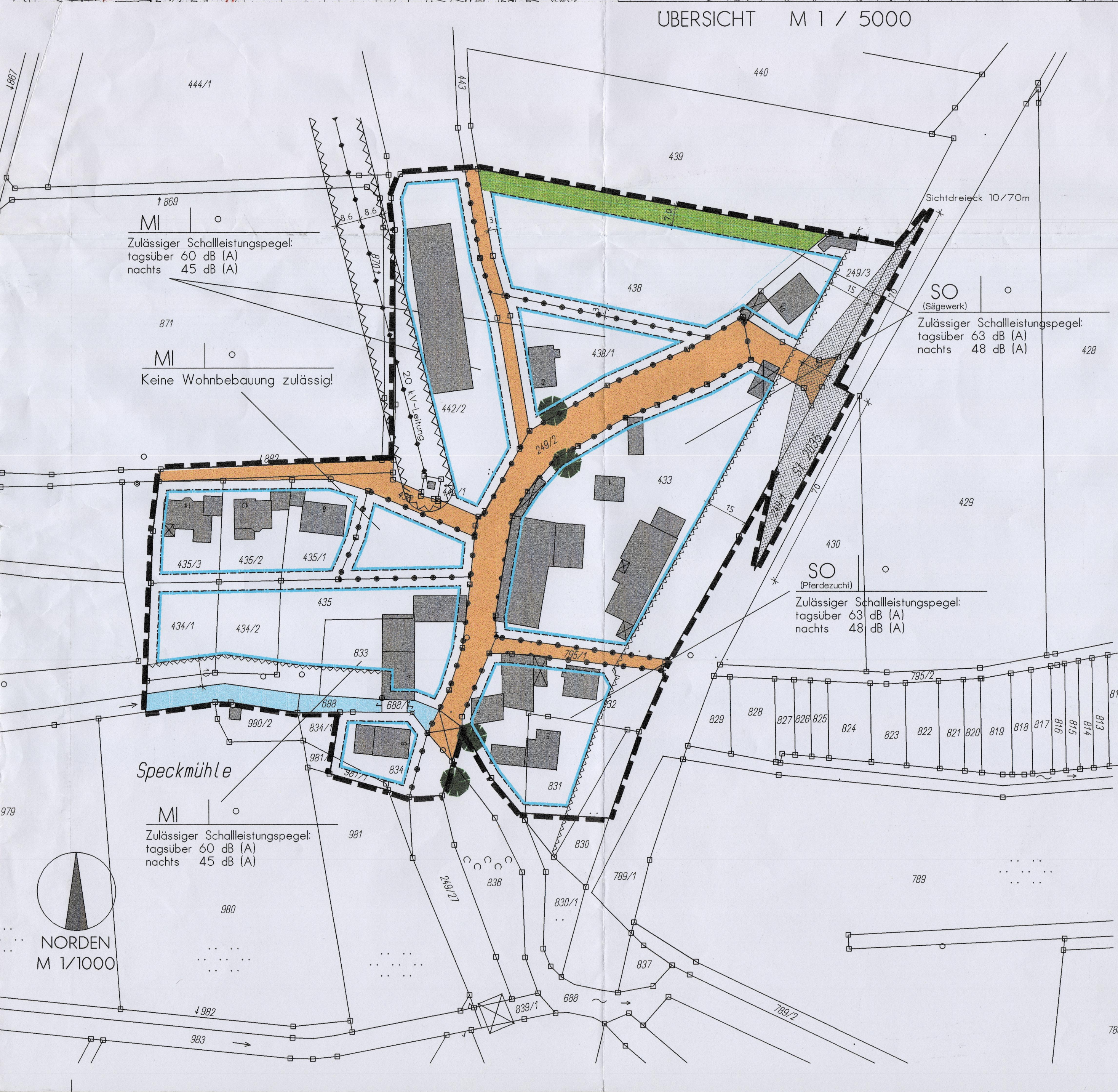




Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Speckmühle" umfaßt die Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 249/1, 443, 688, 830, 831, 832, 834, 882, 956, sowie die Flurnummern 249/2, 249/3, 433, 434, 435, 435/1, 435/2, 435/3, 436, 438, 438/1, 441/1, 442/2, 688/4, 795/1, 833, 981/1 der Gemeinde Nassenfels.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Sägewerk:
Innerhalb der Grundstücke des Sondergebietes Sägewerk sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schalleistungspegel (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) tagsüber 63 dB (A) nachts 48 dB (A) nicht überschreitet.
Hinweis: der für die Nachtzeit mit 48 dB (A) festgesetzte Schalleistungspegel schließt, wenn nicht besondere bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden, Anlagen und Betriebe aus, die nachts arbeiten.

SO Sondergebiet Pferdezücht:
Innerhalb der Grundstücke des Sondergebietes Pferdezücht sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schalleistungspegel (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) tagsüber 63 dB (A) nachts 48 dB (A) nicht überschreitet.
Hinweis: der für die Nachtzeit mit 48 dB (A) festgesetzte Schalleistungspegel schließt, wenn nicht besondere bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden, Anlagen und Betriebe aus, die nachts arbeiten.

3. Bauweise, Baugrenze

○ Offene Bauweise
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
— Baugrenze
— Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

4. Verkehrsflächen

z.B. 830 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
— Straßenverkehrsflächen
— Straßenflächenbegrenzungslinie
— Sichtdreieck (10/70m)

5. Grünflächen

— Bäume, vorhanden
— Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Hinweise / Darstellungen

— Vorhandene Bebauung
— Grundstücksbegrenzung vorhanden
645 Flurstücksnummern
— 860, 860+ Vermaßung (z.B. 20 kV-Leitung)
— Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Für die Leitungsstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

Im Schutzzonenbereich der Leitungen dürfen Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen nur mit Zustimmung der N-ergie erfolgen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist breitflächig, über Sickermulden oder Mulden-Rigolen zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser von metallgedeckten Dächern aus Zink, Kupfer oder Blei mit einer Fläche von > 50 qm bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Lagerflächen für Holz sind mit einem durchlässigem Belag (z.B. Schotter) zu versehen. Behandeltes Holz (z.B. imprägniertes oder gestrichenes Holz) darf darauf nicht gelagert werden.

Anfallendes Niederschlagswasser von Stellplätzen und Fahrstraßen, die mit einem wasser-dichten Belag versehen sind, ist breitflächig zu versickern.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

D. Festsetzungen durch Text

1. Bodendenkmäler

Aller Voraussicht nach befinden sich im beplanten Gebiet vor- und frühgeschichtliche Funde, deshalb muss aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen. Da sich diese archaischen Reste in geringer Tiefe befinden, darf kein Eingriff ohne Hinzuziehung eines Vertreters der archaischen Denkmalpflege erfolgen. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des oberflächennahen Bodens. Um Verzögerungen im Planungsablauf zu vermeiden, muss der Oberflächenabtrag mindestens zwei Monate vor dem Baubeginn liegen. Hierfür ist ein hydraulischer Bagger mit glatter Humus- oder Bösungsschaufel zu verwenden. Die Erlaubnis zum Aushub nach Art. 7 Abs. 1 DSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde kann erst nach erfolgter Untersuchung erteilt werden.

2. Immissionsschutz

2.1 Der Beurteilungspegel, der von den Betrieben, Anlagen und Bauten ausgehenden Geräusche, einschließlich des Be- und Entladeverkehrs, darf am nächstgelegenen Immissionsort des jeweilig benachbarten Sondergebietes, nachfolgende Immissionsrichtwerte von

tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) = 63 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) = 48 dB(A)

nicht überschreiten.

2.2 Der Beurteilungspegel, der von den Betrieben, Anlagen und Bauten ausgehenden Geräusche aus den Sondergebieten, einschließlich des Be- und Entladeverkehrs, darf am nächstgelegenen Immissionsort der angrenzenden Mischgebiete, nachfolgende Immissionsrichtwerte von

tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) = 60 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) = 45 dB(A)

nicht überschreiten.

2.3 Werden in den Sondergebieten gewerbliche Baumaßnahmen geplant, so ist mit dem Bauantrag die Einhaltung der og. Immissionsrichtwerte nachzuweisen.

2.4 Passive Schallschutzmaßnahmen sowie lärmorientierende Bauweise erforderlich

- Schallschutzfenster mind. Klasse 3 - R'w = 35 - 39 dB(A) mit Belüftungselementen in gleicher Schallschutzklasse für Wohn- und Schlafräume mit Sichtkontakt zur Staatsstraße 2035 oder einer ausreichenden Belüftung von Westen

- Schalldämmmaß der Dachraumaußenflächen bei einem ausgebauten Dachgeschoss muss mindestens R'w = 35 dB(A) betragen

E. Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 13.07.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.08.04 bis zum 14.08.04, am 22.07.04 erfolgt.

Nassenfels 14. Juli 2004
(Ort, Datum, Siegel) Kusterer
(Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.08.04 durchgeführt worden.

Nassenfels 04. Aug. 2004
(Ort, Datum, Siegel) Kusterer
(Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.08.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nassenfels 19. Aug. 2004
(Ort, Datum, Siegel) Kusterer
(Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 24.08.04 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nassenfels 04. Nov. 2004
(Ort, Datum, Siegel) Kusterer
(Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.11.04 bis zum 16.12.04 während folgender Zeiten C.Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.11.2004 in den Gemeindehallen bekanntgemacht worden.

Nassenfels 15. Nov. 2004
(Ort, Datum, Siegel) Kusterer
(Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 25.01.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nassenfels 31. Jan. 2005
(Ort, Datum, Siegel) Kusterer
(Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde am 25.01.05 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.01.05 gebilligt.

Nassenfels 31. Jan. 2005
(Ort, Datum, Siegel) Kusterer
(Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom angezeigt

(Ort, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Bekanntmachung: 09. Feb. 2005
Ausgehängt am: 10. Feb. 2005

(Siegel) (Unterschrift) (Siegel) (Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Nassenfels 10. Feb. 2005
(Ort, Datum, Siegel) Kusterer
(Unterschrift) Der Bürgermeister

Gefertigt: 19.01.2005
gez. m.

ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
GEMEINDE NASSENFELS
"SPECKMÜHLE"