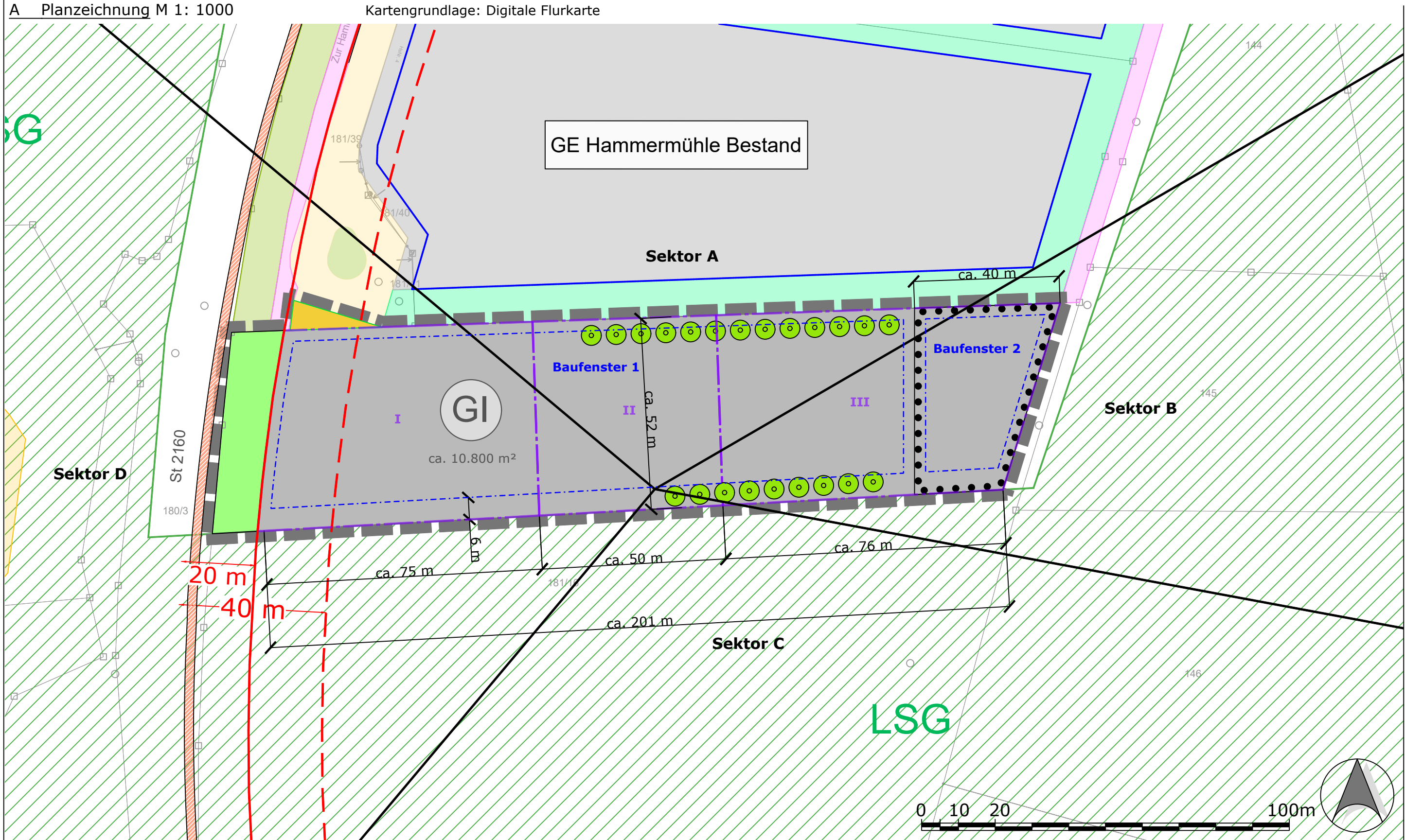




Bebauungs- und Grünordnungsplan Industriegebiet "Hammermühle"

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Moosbach erlässt gem. § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZf 90) folgende Satzung. Die Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der in der Planzeichnung mit GI gekennzeichnete Bereich wird als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt. Das Baufenster 2 darf frühestens 10 Jahre nach Satzungsbeschluss als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO genutzt werden. Bis dahin ist ein Schutzwald zu erhalten (s. Festsetzung 10.8).

1.2 Zulässig sind

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
b) Tankstellen

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4 Nicht zugelassen sind Anlagen für

- kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ = 0,8
GFZ = 2,4
III
- 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
2.2 Die maximal zulässige Geschöfflächenzahl wird mit 2,4 festgesetzt.
2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit max. 3 Vollgeschossen festgesetzt.
2.4 Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. 12 m.
2.5 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RF) des Erdgeschosses (EG), gegebenenfalls die Gebäudemitte. Die OK RF EG darf max. +/- 0,50 m von der geplanten Geländeoberkante abweichen.
2.6 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und fachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe die Oberkante der Attika maßgebend.
2.7 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugsutzen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 4,0 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig.

3. Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

- 3.1 Baugrenze: Baufenster 1 und 2
3.2 Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
3.3 Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb davon zulässig, jedoch nicht zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze bzw. in festgesetzten Grünstreifen.
3.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

- 4.1 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone der St 2160 ist ein Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand einzuhalten, eine Überdachung der Stellplätze ist hier unzulässig.
4.2 Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasefugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen). Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu untergliedern. Dabei ist nach jedem 5. Stellplatz ein standortgerechter, klimaangepasster Laubb Baum entsprechend Pflanzliste 1 in eine mind. 10 m² große offene Grünfläche zu pflanzen. Alternativ können die Bäume auch in einem mind. 2,50 m breiten Pflanzstreifen entlang bzw. zwischen den Stellplatzreihen gepflanzt werden.
4.3 Weillblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.
4.4 Nebengebäude: Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig. Die maximale Höhe ist auf 6,50 m über dem Bestands-Höhen Gelände begrenzt.
4.5 Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

- 5.1 Dachausbildung
Dachdeckung: Dächer sind nur in begrünter Form und/oder mit Photovoltaik(PV)-Anlagen belegt zulässig. Dachneiddeckungen aus Metall sind nur unterhalb von PV-Anlagen in beschichteter Form und in den Farben Rot, Naturrot, Rotbraun, Grau und Anthrazit zulässig.
Dachausbildung: Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° - 15°. Dachaufbauten oder Dachausschnitte sind nicht zulässig.
Hauptfirstrichtung: Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze sowie zur Gebäudelängsseite ausgerichtet sein.
5.2 Fassaden
Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Verkleidungen (Trapezbleche, Holzverschalungen) oder als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) zulässig.

Fassadengestaltung, Putzfarbe und Putzart der Nebengebäude einer Parzelle haben der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

5.3 Fassadenbegrünung

Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebietes anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 5 % der jeweiligen Fassadenseite betragen. Die Fläche des Reklamiefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Alternativ zur Werbeanbringung am Gebäude ist die Errichtung eines Werbeplans (Maximalhöhe 3 m ab geplanter Geländeoberkante) zulässig. Werbeanlagen und sonstige Hinweiswilder sind so anzubringen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gestört wird.

Nicht zulässig sind:

- a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein ausragen.
Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen sind mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m Oberkante Zaun über der geplanten Geländeöhe zulässig.
6.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
6.3 Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterplanzen. Bei Ortsrandeinfriedungen ist der Zaun nur an der Innenseite der Ortsrandeinfriedung zulässig.

7. Verkehrsflächen

- 7.1 Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße "Zur Hammermühle". Der Anschluss an die Zufahrtsstraße ist mit einer Breite von mind. 6,50 m neu zu errichten. Ausbau entsprechend Norm als Feuerwehrzufahrt. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße dürfen nicht angelegt werden.
7.2 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.

8. Gestaltung des Geländes

- 8.1 Das natürliche Geländeneau ist möglichst zu erhalten. Für die Bereiche I bis III sind folgende Geländehöhen (m NHN im DHN2016) zulässig: Bereich I zwischen 496,5 und 499,5 m NHN; Bereich II zwischen 499,5 und 501,5 m NHN; Bereich III zwischen 501,5 und 504,3 m NHN. Von den geplanten Zielhöhen darf jeweils um +/- 0,5 m abgewichen werden und sie sind mindestens einen Meter von nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 4,00 m und einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.
Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.
8.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens 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 mit Arten der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens in der nach Anlage der Böschung folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode zu erfolgen.

9. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

- 9.1 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeldende 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.
9.2 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufstufungen.

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

- 10.1 Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, klimaangepasster Laubb Baum entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist nicht verbindlich, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. Für Stellplatzanlagen (siehe 4.2) festgesetzte Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
10.2 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind mit heimischen Sträuchern, Hecken, Laubbäumen bzw. Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen (Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig) oder mit einer Saatgutmischung anzusäen. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.
10.3 Öffentliche Grünfläche
Es ist nur autochthones Saat- und Pflanzgut zugelassen. Bei Pflanzungen sind die Pflanzqualitäten und Arten lt. Pflanzliste 1 und 2 zu beachten.
10.4 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 ermittelt und wird auf der externen Fläche Fl.-Nr. 174/1, Gemarkung Etzgersrieth, erbracht.
Folgende Maßnahmen sind auf der externen Flächen durchzuführen:
A1 Entwicklungsziel: Standortgerechter Laub(misch)wald mit Waldmantel
Herstellung: Bepflanzung der landschaftlichen Flächen auf Flurnummer 174/1, Gemarkung Etzgersrieth, mit Forstware, Arten gem. Pflanzliste 3 und 4.
Die Mindestanforderungen zur Anlage sowie zur Pflege und Sicherung der Kultur sind dem beliegenden Arbeits- und Kulturplan zu entnehmen und bei Bedarf mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen.
An geeigneten Stellen sind Totholzstrukturen, gemäß der Beschreibung im Umweltbericht, vorzusehen sowie Biotopbäume und starkes Totholz, liegend und stehend, zu entwickeln und zu erhalten.
Die Anlage der Pflanzungen ist mit dem Baubeginn, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.
Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
Die Aufforstung wird nur im markierten Teil (3.608,38 m²) als Ausgleichsmaßnahme angerechnet, um die durch die Bauleitplanung in Baufenster 1 und 2 verursachte künftige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auszugleichen. Die restliche Fläche kann dem Ökoto des Marktes Moosbach gutgeschrieben werden.

10.5 Artenliste:

- Pflanzliste 1 - Bäume**
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv, m.D., StU 14-16 cm, gebietseigen
Acer campestre Feld-Ahorn Pinus sylvestris Wald-Kiefer
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Prunus avium Vogel-Kirsche
Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche
Juglans regia Walnuss Tilia cordata Winter-Linde
Malus sylvestris Holz-Äpfel
Alternativ: Obstbäume, alte bewährte Sorten, Halbstamm, StU 10-12 cm
Pflanzliste 2 - Sträucher
Mindestpflanzqualität: v. Str., 3 bis 4 Triebe, 60 bis 100 cm, gebietseigen
Amelanchier ovalis Gewöhnl Felsenbirne Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Berberis vulgaris Gewöhnl. Berberitze Prunus spinosa Schlehe
Cornus mas Kornelkirsche Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Rosa canina Hunds-Rose
Corylus avellana Hasel Rosa multiflora Vielblütige Rose
Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus Gew. Pfaffenhütchen Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare Gew. Liguster Viburnum opulus Wasser-Schneeball
Pflanzliste 3 - Bäume für Erstaufforstung
Mindestpflanzqualitäten bzw. Herkunft gemäß Arbeits- und Kulturplan
Carpinus betulus Hainbuche Quercus robur Stiel-Eiche
Fagus sylvatica Rot-Buche Tilia cordata Winter-Linde
Pflanzliste 4 - Sträucher für Erstaufforstung: Waldrand
Mindestpflanzqualitäten bzw. Herkunft gemäß Arbeits- und Kulturplan
Cornus mas Kornelkirsche Prunus spinosa Schlehe
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Pyrus pyrastrer Wildbirne
Corylus avellana Hasel Rosa canina Hunds-Rose
Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus Gewöhn. Pfaffenhütchen Sorbus aucuparia Vogelbeere
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Prunus avium Vogelkirsche

- 10.6 Ausdrucklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte, Nadelgehölze wie Thuja und Scheinzypressen oder buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig).
10.7 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 der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.
10.8 Erhalt Schutzwald: Die umgrenzte Waldfläche ist für 10 Jahre nach Satzungsbeschluss zu erhalten und während der Bauphase nach den Vorgaben der DIN 18920 zu schützen. Im Anschluss daran gilt für diese Fläche die übrigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans. Vor Ablauf der 10 Jahre darf das vorgesehene Baufenster nicht in Anspruch genommen werden.
10.9 Zum Bauantrag bzw. Genehmigungs-Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

11. Grund-, Oberflächen- und Schmutzwasser
11.1 Sämtliche Oberflächenwasser, die auf dem Grundstück auf befestigten und versiegelten Flächen anfallen, sind in einer Zisterne zur Wiederverwendung mit einem Mindestvolumen von 6.000 Liter zu sammeln. Das Überwasser ist in einem nachgestellten Absatzbecken zu sammeln bevor es in den Oberflächenwasserkanal abgegeben wird.
11.2 Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.
12. Immissionsschutz
12.1 Von der Außenbeleuchtung verursachte Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße St 2160 müssen durch entsprechende bauliche Maßnahmen (s. 12.2) ausgeschlossen werden.
12.2 Für alle Formen der Außenbeleuchtung ist insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die Leuchten sind in ihrer Anzahl, Dimensionierung und Höhe der Anbringung auf das notwendige Maß zu beschränken.
Es ist eine Abschirmung nach oben und an den Seiten vorzusehen (Full-Cut-Off Leuchten). Es sind geschlossene Gehäuse zugelassen, die nicht wärmer als 60°C werden. Als Leuchtmittel ist warmweißes Licht mit einer Lichtfarbe zwischen 1800 bis maximal 2800 Kelvin sowie eine Wellenlänge bis maximal 900 nm, besser bis ca. 700 nm zugelassen. Wellenlängen unter 490 nm sind nicht zu verwenden.
12.3 Schallgutachten
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Hammermühle“ wurde durch die IFB Eigenschaft GmbH eine schalltechnische Untersuchung mit dem Auftrag Nr. 2024-2334-01-1 vom 09.05.2025 durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung und Festsetzung von geeigneten Emissionskontingenten L_{eq} nach DIN 45691, um eine schalltechnische Verträglichkeit mit der bestehenden und geplanten Gewerbe- und Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs zu gewährleisten.
Für die Teilfläche TF 1 (Baufenster 1) und TF 2 (Baufenster 2) des Industriegebietes Hammermühle werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung entsprechende Emissionskontingente L_{eq} gemäß DIN 45691 mit Zusatzkontingenten in Abhängigkeit der Abstrahlrichtung angegeben. Die aus dem Schallgutachten ergebenden schalltechnischen Anforderungen werden in die Satzung aufgenommen und sind somit verbindlich.
Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die Teilflächen TF 1 und TF 2 nach folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente L_{eq} weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung der Teilflächen	Bezugsfläche in m²	LEK in dB(A)/m²	
		Tags	Nachts
TF 1	ca. 7.200	64	49
TF 2	ca. 1.080	64	49

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D (Bezugspunkt UTM 32: Rechtswert 746903,8, Hochwert 5501125,0) erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{eq} der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente L_{eq,zus}:

Sektor	Zusatzkontingent L _{eq,zus} in dB(A)/m² Tag/Nacht			
	A	B	C	D
Beginn-Ende	309,1° - 58,7°	58,7° - 99,2°	99,2° - 219,2°	219,2° - 309,1°
TF 1	0/0	6/8	6/14	6/21
TF 2	0/0	6/8	6/14	6/21

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens kann durch die Genehmigungsbehörde ein schalltechnischer Nachweis gefordert werden, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexioneinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (Technische Anleitungen zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet.

13. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

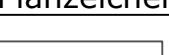


Externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 174/1, Gemarkung Etzgersrieth M 1:2000



C Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:



bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern

gerundete Parzellengröße

Anbauverbotszone ab Fahrbahnrand entlang Staatsstraße bis 20 m

Anbaubeschränkungszone ab Fahrbahnrand entlang Staatsstraße bis 40 m

Radweg (Planung)

amtlich kartiertes Biotop mit Biotop-Nr.

Landschaftsschutzgebiet "LSG innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald (ehem. Schutzzone)"

Textliche Hinweise:

- Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gem. der jeweils aktuellsten Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- Leitungsschutzabstände: Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.
- Schutz des Oberbodens.
Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
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 LfU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial"). Auf § 202 BauGB wird ausdrücklich hingewiesen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.
Bei einer beabsichtigten Lagerdauer über 3 Monaten sind Oberboden- und kulturfähige Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzeldenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Es wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und ggf. Zufuhr von Fremdmaterial aufzustellen.
4. Der gesamte Geltungsbereich liegt im Naturpark "Nördlicher Oberpfälzer Wald".
5. Bodenkundliche Pflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG).
6. Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Vorrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
7. Sollten bei den Bauarbeiten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
8. Duldungspflichten: Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaustatsträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden. Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsgebiet angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter forstwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können.
9. Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
10. Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).

- Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Hang-/ Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen 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.
- Aufgrund des angrenzenden Waldbestandes sind bei Gebäuden, die innerhalb eines Abstandes von 20 m zum Waldrand errichtet werden und die dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume zu treffen. Die bautechnische Sicherung muss geeignet sein, um Personenschäden zu vermeiden. Die Dächer sollten in Stahlbetonkonstruktion errichtet werden. Ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Technisch gleichwertige Lösungen sind möglich, wenn ein statischer Nachweis erbracht wird. Es wird eine notarielle Haftungsfreistellung beim Kauf der Grundstücke empfohlen.
- Bei der Gestaltung von Fassaden ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten.
- Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können beim planlegenden Markt Moosbach, Brunnenstraße 1, 92709 Moosbach zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

D Verfahrensvermerke

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2024 hat in der Zeit vom 18.04.2024 bis 22.05.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2024 hat in der Zeit vom 18.04.2024 bis 22.05.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2025 bis 15.04.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2025 bis 15.04.2025 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am 13.05.2025 gebilligten Fassung vom 13.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.05.2025 bis 06.06.2025 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am 13.05.2025 gebilligten Fassung vom 13.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.05.2025 bis 06.06.2025 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Moosbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 08.07.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.07.2025 als Satzung beschlossen.

Moosbach, den

..... (Siegel)

Bürgermeister Armin Bulenda

8. Ausgefertigt:

Moosbach, den

..... (Siegel)

Bürgermeister Armin Bulenda

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Moosbach, den

..... (Siegel)

Bürgermeister Armin Bulenda

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E Begründung (siehe Textteil)

F Umweltbericht (siehe Textteil)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Industriegebiet "Hammermühle"

Markt Moosbach
Brunnenstraße 1, 92709 Moosbach
Landkreis Neustadt an der Waldnaab

Vorentwurf: 09.04.2024
Entwurf: 10.12.2024
Geänderter Entwurf: 13.05.2025
Endfassung: 08.07.2025

Partnerschaft mbB
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9361/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de