Die Stadt Mitterteich erläßt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet "GE AN DER MARKTREDWITZER STRASSE".

A. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(GE) Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Gemäß §§ 12 Abs. 3a, 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff.1 und Ziff.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (nach §19 BauNVO)

BMZ max. zulässige Baumassenzahl (nach §21 BauNVO)

H Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO)

Es wird die in den Nutzungsschablonen angegebenen maximal zulässige bauliche Gesamthöhe festgesetzt. Unabhängig von Dachgestaltung und Dachneigung darf diese Höhenbegrenzung nicht überschritten werden (keine Traufhöhenbezeichnung).

Die zulässige Gesamthöhe wird gemessen von der hergestellten Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses bis höchstgelegenem Dachabschluss (First, Attika). Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf hierbei eine max. Höhenlage von 530,00 m ü.N.N. nicht über- und 527,50 m ü.N.N. nicht unterschreiten.

Außnahmsweise können nach §16 Abs.6 BauNVO bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Schornsteinen, Antennen) höhere Gebäudehöhen zugelassen werden.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

K keine Bauweise festgesetzt

Baugrenze

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	H max. (Maximale Gebäudehöhe in Meter über hergestellter Oberkante der Erdgeschossrohfußbodendecke)
GRZ = Grundflächenzahl	BMZ = Baumassenzahl
Bauweise K = keine Festsetzung	Dachform FD = Flachdach SD = Satteldach Shed = Sheddach VPD = Versetztes Pultdach
Dachneigung von bis in °	

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsfläche

zulässiger Einfahrtsbereich

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

private, gliedernde Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festgesetzt wird gem. Planzeichnung eine Pflanzbindungen von Sträuchern und freiwachsenden Hecken als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme. Es sind mindestens 3-reihige Hecken unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes zu pflanzen.

Es sind Sträucher der Artenliste 2 zu verwenden. Mindestqualität: mind. 2x verpflanzte mit mind. 60/100 cm Höhe. Der Anteil an Heistern muß bei mindestens 5% liegen.

Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Private Freiflächen

Auf den Flächen ist je angefangener 1000 m² Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste 1 oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Für die Pflanzbindungen gelten für die zu pflanzenden Bäume die Artenliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Alleebaum), 3xv, m. Db., STU 18-20 cm.

Artenliste 1 - Laubbäume

Acer platanoides	- Spitzahorn	*Quercus robur*	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	*Sorbus aucuparia*	- Vogelbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	*Prunus avium*	- Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	- Esche	*Tilia cordata*	- Winterlinde

Artenliste 2 - strauchartige Gehölze

Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen*
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball*

sowie Obstgehölze der Kreissortenliste

**giltige Arten*

Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB)

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden vom Ökokonto der Stadt Mitterteich (FlNr. 713 Gmkg. Mähring, Gem. Mähring) 6.366 m² abgebucht.

Diese Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind, auch anteilig bei abschnittsweiser Bebauung, zuzuordnen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen

Von den nicht überbaubaren Flächen ist ein Anteil von mindestens 10 % der Gesamtgrundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen:
Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Errichtung der Hauptgebäude, auch bei abschnittsweiser Bebauung durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Standraum von Gehölzen:
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Pflanzbarkeit von Gehölzen:
Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:
Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BauBO)

Dächer:
Spiegelnde oder stark reflektierende Dach- oder Fassadenmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

Bei untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden sind auch abweichende Dachformen / Dachneigungen zulässig.

Geländegestaltung:
Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der höchste Punkt des fertigen, nicht mit Gebäuden überbauten Geländes des GE darf nicht über dem am das GE tangierende, höchste Niveau der ST 2169 liegen.

Stellplätze:
Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden.

Ausnahmsweise können wasserundurchlässige Beläge zugelassen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen oder aus zwingend betrieblichen / funktionellen Gründen erforderlich ist (Auf die Anlagenverordnung Bayern wird in diesem Zusammenhang verwiesen).

Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2169 und der BAB A 93 nicht beeinträchtigen. Bei der Situierung von Werbeanlagen sind diese mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger (Staatsstraßenbauverwaltung und Autobahndirektion Nordbayern) abzustimmen und schriftlich freigeben zu lassen.
Das Schreiben über die Freigabe ist der Stadtverwaltung vorzulegen.

SONSTIGE PLANZEICHEN & ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Bebauung Bestand
- 1,130 — Grundstücksgrenze / Flurnummer
- Bauverbots- bzw. Beschränkungszone gegenüber St 2169
- 10,0 m — Maßangaben in Meter
- Bestehende Gehölzgruppe
- Mischwasserkanal (z.T. in Planung)
- Wasserleitung (z.T. in Planung)
- 20 kV Erdkabel mit Schutzstreifen (Bestand)
- Hydrant (Bestand)

B. HINWEISE & NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
A) Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen; B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise; C) Begründung mit Umweltbericht; D) Vorhaben- und Erschließungsplanung

Staßenverkehr (BAB A93):
Das Planungsgebiet liegt ca. 300 m vom Fahrbahnrand der BAB A93 bzw. ca. 300 m vom östlichen Anschlussast der AS Mitterteich Nord entfernt. Daher ist folgendes zu beachten:
1) Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
2) Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A93 und der Anschlussstelle Mitterteich Nord nicht geblendet wird.
3) Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
4) Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A93 und der Anschlussstelle Mitterteich Nord beeinträchtigen können.
5) Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.
6) Sollten sich aufgrund der vorgenommenen Ausweisungen zu einem späteren Zeitpunkt Probleme im Bereich der Anschlussstelle Mitterteich Nord ergeben, die die Sicherheit und Leichtigkeit des BAB - bezogenen Verkehrs beeinträchtigen, sind geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (z.B. zusätzliche Fahrspuren, Signalanlagen) auf Kosten des Veranlassers durchzuführen.

Staßenverkehr (St 2169):
1) Die baulichen Anlagen im künftigen Gewerbegebiet sind vom befestigten Fahrbahnrand (Asphaltkante) der Staatsstraße 2169 in einem Mindestabstand von 20 m zu errichten (Bauverbotsstreifen gemäß Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz).
2) Zur Staatsstraße 2169 dürfen keine neuen Zufahrten bzw. Zugänge errichtet werden. Die verkehrsmäßige Erschließung des künftigen Gewerbegebietes hat ausschließlich über die vorhandene Zufahrt zur bestehenden Biogasanlage zu erfolgen.

Bodendenkmäler:
Bodendenkmäler, die bei Realisierung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz

Ver- und Entsorgung:
Die Trinkwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage der Stadt Mitterteich erfolgen. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz und Zuleitung zur kommunalen Kläranlage der Stadt Mitterteich erfolgen.

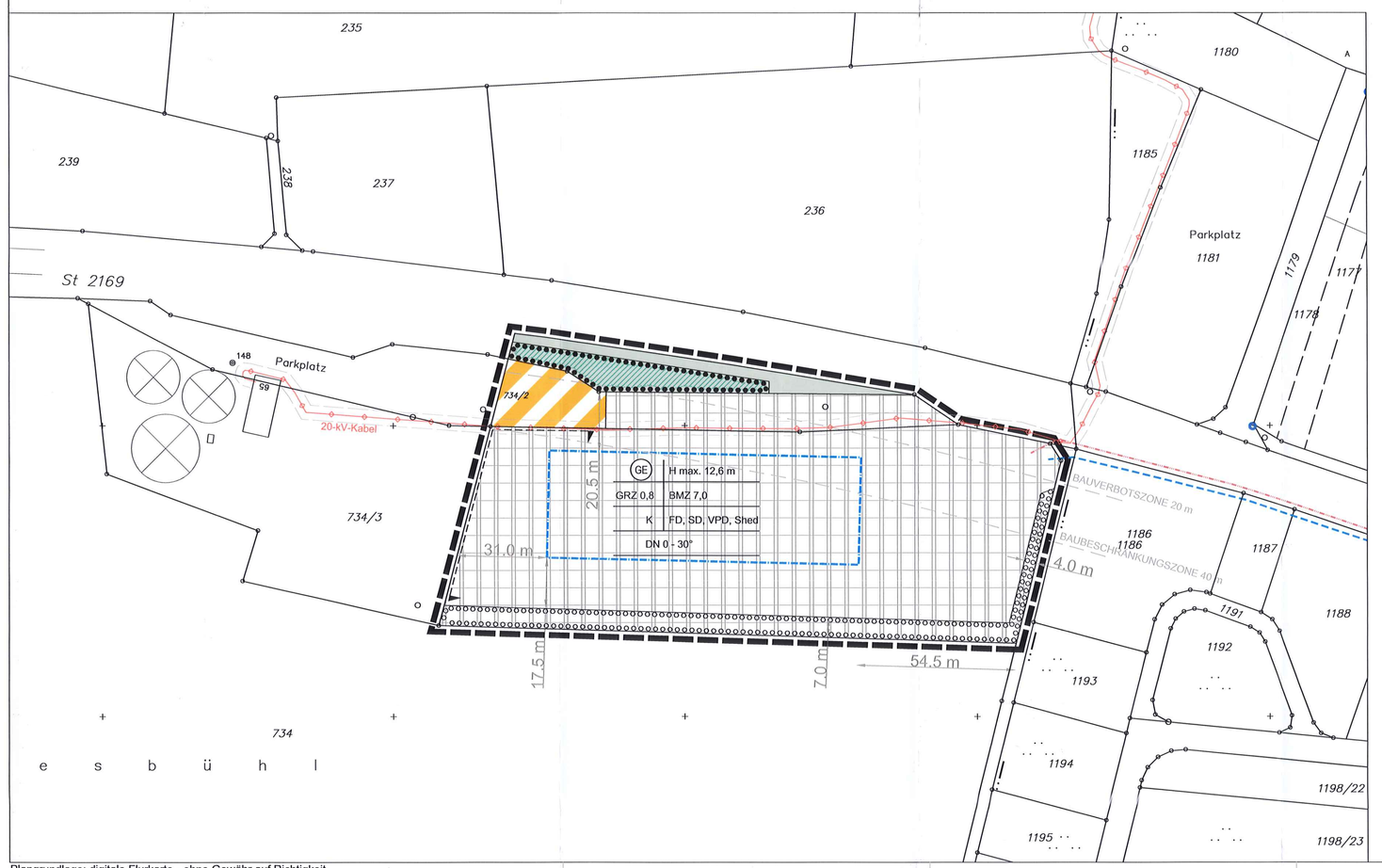
Behandlung von Niederschlagswasser / Nachhaltige Wasserbewirtschaftung:
Die nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung versteht Regenwasser verstärkt als Ressource und als Gestaltungselement einer modernen und attraktiven Stadtentwässerung.
Auf die Neufassung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV 2008) und die zugehörige Technische Regeln wird (TRENGW 2008 bzw. TRENOG 2008) hingewiesen. Auf die neue Broschüre des Bayer. Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Im Anhang dort ist die NWFreiV mit den zugehörigen technischen Regeln abgedruckt.
Gemäß NWFreiV 2008 ist eine erlaubnisfreie Versickerung beispielsweise nicht möglich wenn an eine Versickerungsanlage mehr als 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden, sie nicht mit anderem Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt ist oder es von Flächen stammt, auf denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.
Es wird eine frühzeitige Abstimmung der technischen Möglichkeiten mit dem amtlichen Sachverständigen im wasserrechtlichen Verfahren (Wasserwirtschaftsamt Weiden) empfohlen. Wegen der Rückkoppelung der Niederschlagswasserbeseitigung auf die Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollte diese Abstimmung ehest möglich erfolgen (vgl. DWA Regelwerk M 153 Nr. 8 „Integration der Regenentwässerung in die Bauleitplanung"). Das erforderliche Wasserrechtsverfahren hierzu ist rechtzeitig einzuleiten.
Weitere Hinweise: Ggf. könnte auch ein Brauchwasserbedarf der vorhandenen Biogasanlage aus dem Niederschlagswasser des Geltungsbereichs gedeckt werden.
Ggf. ist die Nutzung (z.B. für die Außenflächen) möglich. Eine derartige Verfahrensweise entlastet die Kläranlage bei Regenwetter, verbessert die Reinigungsleistung der Kläranlage, sichert die Einhaltung der Anforderungen und stärkt das örtliche Kleinklima.

Grundwasser:
Untersuchungen zum Baugrund/Untergrund liegen dem WWA- Weiden nicht vor. Beim Bad ist eine staatliche Grundwassermessstelle vorhanden. Diese zeigt generell einen geringen Abstand der Geländeoberfläche zum Grundwasser an. Die ausgeführten Drainagen deuten ebenfalls auf einen geringen Abstand zum Grundwasser hin. Insbesondere bei der Ausbildung von Kellergeschossen wären daher Vorkehrungen (drückendes/nicht drückendes Wasser) notwendig.
Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Drainagen ist aufrecht zu erhalten bzw. wieder herzustellen!

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und außerhalb von Anlagen unterliegt der Meldepflicht. Auf die "Anlagenverordnung Bayern" wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Brandschutz:
Die Zufahrt zum Schutzprojekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 5 BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung Juli 1998" (AllMBl Nr. 25/1998) wird hingewiesen. Der Zugang bzw. Zugangsbeschränkungen sind mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der zuerst am Schadensort eintreffenden Feuerwehr abzusprechen.
Nähere Einzelheiten zum Brandschutz wie die Einhaltung der Löschmittelversorgung, Löschabstände- und Trassen, Alarm- und Einsatzpläne, Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat etc. sind im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen, bzw. sind im zugehörigen Vertrag zu regeln.

Unterirdische Versorgungsleitungen (Strom):
Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Der Schutzcorridorbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.



Plangrundlage: digitale Flurkarte - ohne Gewähr auf Richtigkeit

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Der Stadtrat Mitterteich hat am 03.05.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "GE an der Marktredwitzer Straße" beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde am 10.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "GE an der Marktredwitzer Straße" mit Datum vom 03.05.2010 in der Zeit vom 18.06.2010 bis 20.07.2010 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom 10.06.2010 bis 20.07.2010 stattgefunden

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "GE an der Marktredwitzer Straße" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 06.12.2010 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2010 beteiligt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "GE an der Marktredwitzer Straße" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 06.12.2010 wurden mit Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.2010 bis 17.01.2011 öffentlich ausgelegt.

Der Abwägungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "GE an der Marktredwitzer Straße" mit Begründung und Umweltbericht wurde vom Rat der Stadt Mitterteich am 07.02.2011 gefasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "GE an der Marktredwitzer Straße" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 06.12.2010, redaktionell ergänzt am 07.02.2011, wurde durch den Stadtrat am 25.07.2011 als Satzung gemäß 10 BauGB und Art. 81 BayBO beschlossen.

(Siegel) Ausgefertigt: Mitterteich, den 01.02.2012 Stadt Mitterteich ..... Grillmeier, 1. Bürgermeister

Beim Landratsamt Tirschenreuth wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "GE an der Marktredwitzer Straße" gem. § 10 Abs. 2 BauGB am 04.08.2011 zur Genehmigung eingereicht.

Das Landratsamt Tirschenreuth hat mit Bescheid vom 23.08.2011 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "GE an der Marktredwitzer Straße" in der Fassung vom 06.12.2010, redaktionell ergänzt am 25.07.2011, 07.02.2011 genehmigt.

(Siegel) Ausgefertigt: Mitterteich, den 01.02.2012 Stadt Mitterteich ..... Grillmeier, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde durch das Landratsamt Tirschenreuth genehmigt.

Die Satzung wurde am 01.02.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "GE an der Marktredwitzer Straße" ist damit in Kraft getreten.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

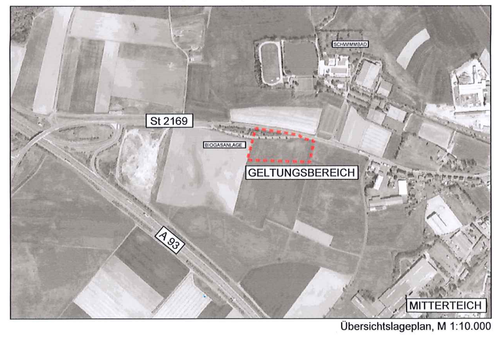
(Siegel) Ausgefertigt: Mitterteich, den 01.02.2012 Stadt Mitterteich ..... Grillmeier, 1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"GE AN DER MARKTREDWITZER STRASSE"

STADT MITTERTEICH
LANDKREIS TIRSCHENREUTH

FLUR NR. 734(TF), 734/2 (TF) 262 (TF) DER GEMARKUNG PECHBRUNN



Übersichtslageplan, M 1:10.000

TEIL BEBAUUNGSPLAN **MAßSTAB 1 : 1.000**

FASSUNG VOM 06.12.2010

redaktionell ergänzt am: 07.02.2011

Stadt Mitterteich, den 01.02.2012

Roland Grillmeier, 1. Bürgermeister

VORHABENSTRÄGER:
Green Energy Max Zintl GmbH
Themenreuth 1
95666 Mitterteich
Tel.: 09633 / 92 31 999
Fax: 09633 / 91 98 32
info@green-energy-zintl.de

PLANFERTIGER:
DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STADTPLANER
SRL
POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL. 09401 9589893-0
FAX 09401 9589893-9
INFO@B-BARTSCH.DE