

## **Teil B**

Textliche Festsetzungen  
zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)  
mit Grünordnungsplan

Gewerbegebiet - GE  
„Westlich von Oberbibrach II“  
mit Änderung vorhabensbezogener Bebauungsplan  
für ZS 2radteile GmbH

in Vorbach, Ortsteil Unterbibrach

---

Gemeinde Vorbach  
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Gewerbegebiet - GE  
„Westlich von Oberbibrach II“  
mit Änderung vorhabensbezogener Bebauungsplan  
für ZS 2radteile GmbH

in Vorbach, Ortsteil Unterbibrach

---

## **Teil B**

### **Textliche Festsetzungen**

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. IS. 1722) und §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548), wird festgesetzt:

Im bisherigen Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplan ZS 2radteile GmbH werden die bisherigen Festsetzungen vollumfänglich durch den vorliegenden Bebauungsplan „GE westlich von Oberbibrach II“ ersetzt (deshalb Zusatz: „mit Änderung vorhabensbezogener Bebauungsplan für ZS 2radteile GmbH“)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung für die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die beiden sonst noch zulässigen Nutzungen (Abs. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Abs. 3 – Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, da sie an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht in einem Gewerbegebiet in dörflicher Umgebung nicht sinnvoll sind.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich durch die Grundflächenzahl  $GRZ = 0,8$  und durch die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH$ ) = 15,0 m festgesetzt.

Die Geschosflächenzahl ( $GFZ$ ) wird für den gesamten Planbereich auf 2,4 festgesetzt.

Die zulässigen Wandhöhen bei Hauptgebäuden werden ab natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut - Außenwand gemessen.

Als zulässige maximale Wandhöhe für Hauptgebäude wird eine Wandhöhe von 15,0 m festgesetzt, für Gebäude mit Pult- und Satteldach wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe = Firsthöhe von 18,0 m festgesetzt. (siehe auch Schemaskizzen Teil A)

Zulässige Wandhöhen bei Nebengebäuden: 3,00 m.

## 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächen nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO (dynamische Verweisung). Die Abstandsregelung nach der BayBO hat Vorrang gegenüber den Baugrenzen.

## 1.4 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen.

Die hierfür erforderlichen Grundstückszufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Es ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

## 1.5 Leitungen

Leitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

---

Aufgrund von § 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Entscheidung. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 09. 05. 2016 (GVBl. S. 89) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015, (GVBl. S. 458), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### 2.1 Baukörper

Zulässig sind rechteckige Baukörper, bei denen der First parallel zur längeren Außenwand verläuft. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind. Die angegebenen Ausbauten beziehen sich nicht auf die Dachgauben.

### 2.2 Dächer und Dachaufbauten

Dachfirste müssen parallel zur längeren Außenwand ausgeführt werden.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes anzulegen.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone in der zeichnerischen Darstellung, Teil A, dargestellt.

Dachüberstände an den Traufen sind nur bis zu einer Größenordnung von 0,50 m zulässig, am Ortgang bis 25 cm.

Garagen oder Carports können auch mit einem Flachdach, begrünt oder unbegrünt, errichtet werden.

Dachgauben sind als Satteldach- und Schleppgauben ab einer Dachneigung von 32 Grad zulässig. Die Traufe darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Die Gaubenansichtsfläche darf 5,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Gaubenabstand untereinander muss mindestens 1,00 m und zum Dachrand mindestens 2,50 m betragen.

### 2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Straße- bzw. Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen darf die Zaunhöhe maximal 1,00 m betragen (Richtlinien für Sichtfelder gemäß RAL, MABl. Nr. 8/1977).

Garagen, Vorplätze (Stellplätze - Stauraum) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Nicht zugelassen werden als Einfriedungen Mauern, Rohrmatten und Stacheldraht.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m (gemessen von der Geländeoberkante aus) zulässig.

## 2.4 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Sie sind auf den Dachflächen parallel zur Dachneigung einzubauen bzw. so anzubringen, dass keine Blendwirkung von ihnen ausgeht und sie somit störend auf der Gesamtfläche wirken.“

## 2.5 Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 5 m<sup>2</sup> zu beschränken.

Werbende oder sonstige freistehende Hinweisschilder sind nur außerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße NEW 14 (Abstand von 15,0 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) bis zu einer Gesamtfläche der Hinweisschilder von insgesamt 4,0 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht eingeschaltet werden.

Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 2.6 Verkehrsflächen

Die Anbauverbotszone 15,0 m vom äußeren Fahrbahnrand entlang der Kreisstraße NEW 14 ist zu berücksichtigen (siehe zeichnerischen Darstellung, Teil A)

Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von sichtbehindernden Gebäuden, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen, die höher als 1,0 m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten. Die Sichtdreiecke richten sich nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen.

An Ein- und Ausfahrten in die GVS nach Unterbibrach sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 200 m entlang der GVS und 3 m entlang der Zufahrt freizuhalten (siehe zeichnerische Darstellung Teil A). Sichtdreiecke sind von jeglichen (auch genehmigungs- und anzeigefreien) baulichen Anlagen (auch Einzäunungen), Pflanzungen und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche der GVS um mehr als 0,8 m überragen, freizuhalten.

Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtdreiecken ebenfalls nicht abgestellt werden.

## 2.7 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbelästigung, Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, eine schalltechnische Untersuchung mit Emissionskontingentierung (siehe beiliegenden Bericht-Nr. 16.8891-b01 vom 23.01.2017) mit folgenden daraus resultierenden Festsetzungen durchgeführt:

*"Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.*

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
TF 01	65	54
TF 02	63	52

*Hinweis:*

*Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen*

## 2.8 Geländeänderungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m und Auffüllungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

## 3. Grünordnung

---

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur Grünordnung

#### 3.1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

##### 3.1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

##### 3.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

##### 3.1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

#### 3.2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

##### 3.2.1 Allgemeines

Im Geltungsbereich sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind in der auf die Bebauung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

### 3.2.2 Pflanzmaßnahmen, Gehölzerhalt und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

#### 3.2.2.1 Erhalt von Gehölzbeständen und Hecken auf privaten Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Hecken am Westrand des westlichen Gewerbegebiets und die sonstigen Gehölzbestände im Bereich des Teichs und entlang der Zufahrt zum westlichen Gewerbegebietsteil sind zu erhalten.

#### 3.2.2.2 Randeingrünung des Baugebiets

Um eine Mindesteingrünung an der Süd- und Ostseite zur freien Landschaft sicher zu stellen, sind die randlichen Grünflächen außerhalb der überbaubaren Flächen (in der Breite von 4 m) an der Südseite (westlicher und östlicher Gewerbebereich) und an der Ostseite (östlicher Gewerbebereich) auf mindestens 40 % der Fläche (Randbereich) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Gemäß der Plandarstellung ist an der Südseite des verbleibenden Teichs eine 2-3-reihige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen (Gehölzauswahlliste). Die übrigen, nicht bepflanzten Teilflächen außerhalb der Baugrenze sind als magerer Grasfluren ohne Oberbodenandeckung zu entwickeln.

#### 3.2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

##### 3.2.2.3.1 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1344, 1346 und 1347 der Gemarkung Oberbibrach (2.778 m<sup>2</sup>)

Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche festgesetzt:

- Extensivierung des Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd pro Jahr; 1. Mahd nicht vor 15.06. des Jahres; mit Mähgutabfuhr
- Anlage von 2 Amphibienlaichgewässern von ca. 80 m<sup>2</sup> Größe; Ausbildung möglichst flacher Ufer; größte Tiefe ca. 1,50 m; der Aushub ist von der Fläche abzufahren.

##### 3.2.2.3.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 905 der Gemarkung Schlammersdorf (Teilfläche, 2.611 m<sup>2</sup>)

Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche festgesetzt:

- Umwandlung des Ackers in extensives Grünland; Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd pro Jahr; 1. Mahd nicht vor 15.06. des Jahres; mit Mähgutabfuhr
- Pflanzung von Heckenabschnitten aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Gehölzauswahlliste unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials, gemäß der Plandarstellung
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter robuster Sorten gemäß der Plandarstellung



### 3.2.2.4 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche Flur-Nr. 905 der Gemarkung Schlammersdorf folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten festgesetzt (Empfehlung für die Randeingrünung im Süden und Osten):

#### **Liste 1 Bäume**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### **Liste 2 Sträucher:**

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

#### **Mindestpflanzqualitäten (Randeingrünung, Ausgleichs-/Ersatzflächen):**

baumförmige Gehölze: Hei 2 x v. 100-150

Obstbäume: H ab 8 cm

Sträucher: Str. 2 x v. 60-100

## 4. Verfahrensvermerke

---

1. Der Gemeinderat Vorbach hat in der Sitzung vom 22. September 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet GE „Westlich von Oberbibrach II“ mit Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ZS 2radteile GmbH und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im Parallelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 28. September 2016 am 29. September 2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. September 2016 wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB in der Zeit vom 21. November 2016 bis 22. Dezember 2016 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Vorbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Vorbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Werner Roder, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Vorbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Werner Roder, Erster Bürgermeister