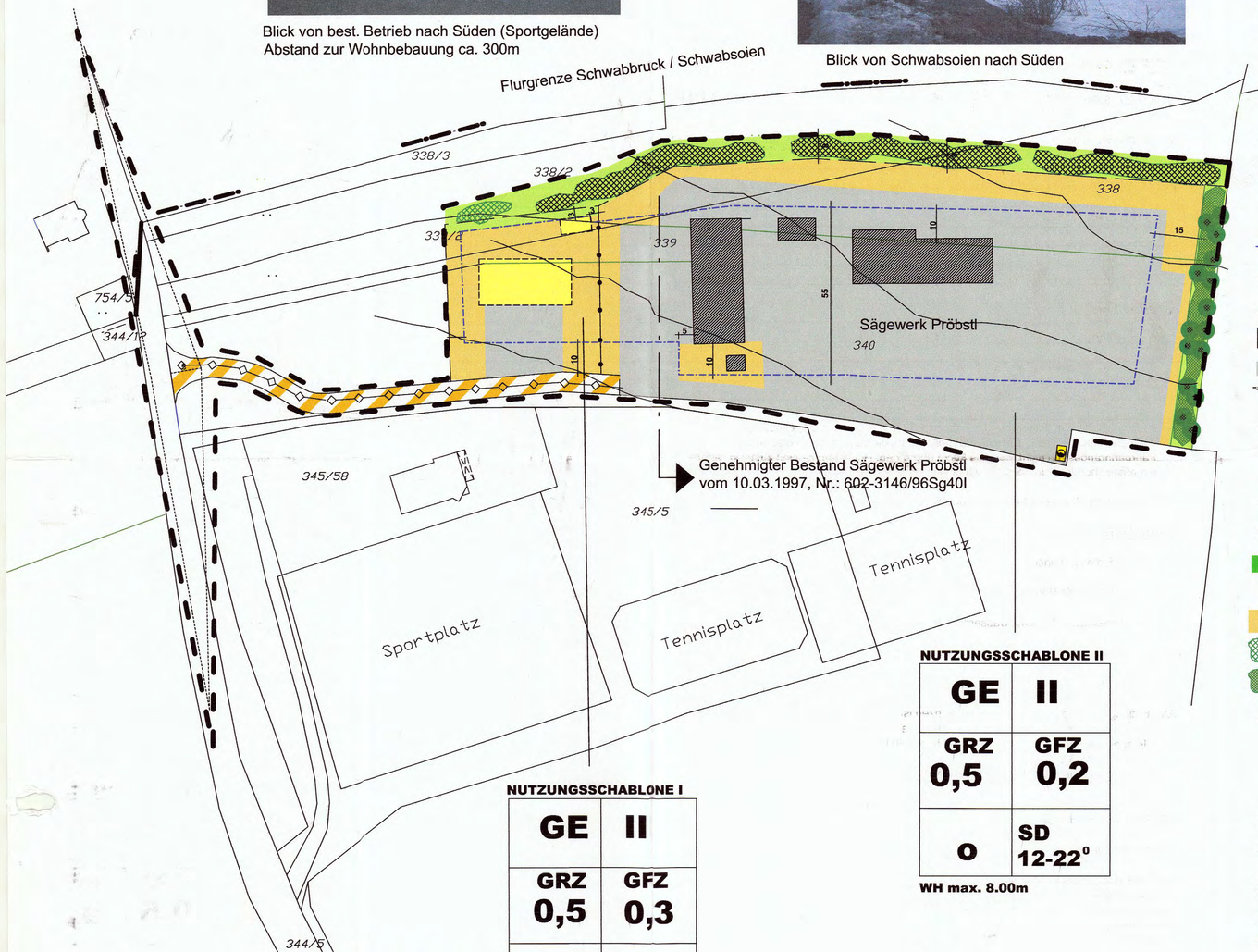
Bebauungsplan Schwabbruck "Gewerbegebiet Brucker Berg"

Blick von best. Betrieb nach Süden (Sportgelände)
Abstand zur Wohnbebauung ca. 300m

Blick von Schwabsoien nach Süden



NUTZUNGSSCHABLONE I

GE	**II**
GRZ 0,5	**GFZ 0,3**
o	**SD 12-22°**

WH max. 6.00m

NUTZUNGSSCHABLONE II

GE	**II**
GRZ 0,5	**GFZ 0,2**
o	**SD 12-22°**

WH max. 8.00m

N

M 1:1000

Westliche Bebauung, Abstand 120m zum GE

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS "GEWERBEGEBIET BRUCKER BERG" DER GEMEINDE SCHWABBRUCK

Das Gebiet umfasst die Flur Nummern: 340, 339 Teilfl., 338 Teilfl.,339/2 Teilfl., 338/2 Teilfl.,

Die Gemeinde Schwabbruck erlässt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung:

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs 5 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 zulässigen Anlagen und Betriebe ausgeschlossen. Die nach Abs. 3 Nr. 1,2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl der Hauptgebäude, als Höchstmaß

GFZ Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

WH max. 6,00 maximale Wandhöhe, hier z.B. 6,00m, gemessen von OK Rohdecke EG bis Schnittpunkt Dachhaut

2.1 Die Oberkante der Rohdecke EG wird, gemessen in Gebäudemitte der Traufseite, mit maximal 20cm über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze (blau)

3.1 Stellplätze und Lagerflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Verkehrsflächen

öffentlich rechtlicher Eigentümerweg

Lagerflächen, wasserdurchlässig

Sichtdreieck

4.1 Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe von Einfriedungen von Bepflanzungen sowie von genehmigungsfreien Bauten und Stellplätzen, die Straßenoberkante des Fahrbahnrandes um nicht mehr als 80cm überragen. Hochstämme sind zulässig, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet wird.

4.2 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

5. Grünflächen

private Grünfläche

bestehende Bäume

befestigte Fläche mit wasserdurchlässigen Belag

Flächenpflanzgebote

bestehende Flächenpflanzung

5.1 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen ist eine Ortsrandeingrünung auszuführen. Die Auswahl der Gehölze hat entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu erfolgen. Je angefangene 150m² Vegetationsfläche ist ein Laubbaumhochstamm 1. Ordnung STU min 14/16 zu pflanzen.
Je angefangene 5,0m² Vegetationsfläche ist ein Strauch zu pflanzen.

5.2 Pflanzliste Flächenpflanzgebot

Pflanzliste Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus silvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Wald-Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.3 Über Dachflächen und private befestigte Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten einzuleiten und zu versickern.

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

5 Verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,0 m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Trafostation

7. Gestalterische Festsetzungen

SD 12-20° Satteldach 12-20 Grad

7.1 Untergeordnete Nebenanlagen, sowie betriebstechnische Anlagen wie z.B. Trockenkammern ect. dürfen auch mit Pultdächern oder Flachdächern ausgeführt werden.

7.2 Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachplatten oder mit naturrotem eloxiertem Material zu erfolgen.

7.3 Es wird ein Dachüberstand an Trauf - und Giebelseite von min. 0,8m festgesetzt.

7.4 Bei Gebäuden über 3,0m Wandhöhe ist eine Gliederung der Restflächen in Form einer Holzverkleidung, an Trauf- und Giebelseite, vorzunehmen.

7.5 Für die zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, dass für Aussenwandflächen Putz mit hellem Anstrich und naturfarbig behandeltes Holz zu verwenden ist.

7.6 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist.

7.7 Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemißt sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwabbruck.

7.8 Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Öko-Stein Schotterrasen, Rasengitter, ect.) anzulegen.

7.9 Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

II. HINWEISE

best. Gebäude

vorgeschlagene Gebäudesituierung

345/5 best. Flurstücksnummer

best. Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende 20 kV Leitung

Höhenschichtlinie

Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen.

III. VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brucker Berg"

1. Aufstellungsbeschluss	**am 26.01.2004**	
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 1 BauGB	**vom 04.02.04**	**bis 19.02.04**
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB in der Zeit	**vom 15.03.04** **und vom 03.06.04**	**bis 16.04.04** **bis 05.07.04**
4. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	**am 12.07.2004**	

Gemeinde Schwabbruck, den 14.07.04 **Siegel**

Erwin Sporrer
1. Bürgermeister

5. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	**am** 25.08.2004	

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung, Dorfstr. 5, 86986 Schwabbruck, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf verlangen Auskunft erteilt.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Schwabbruck, den 6. OKT. 2004 **Siegel**

Erwin Sporrer
1. Bürgermeister

Planfertiger: **Siegel**

ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
gefertigt: 01.03.04
geändert: 13.05.04
geändert: 14.07.04

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER ARCHITEKT BY AK 147 060 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS