

# BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGBIET NORD-OST II“ GEMEINDE JOHANNISKIRCHEN

für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:  
BauGB in der Fassung vom 08.12.1996  
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990  
PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990  
BayBO in der Fassung vom 18.04.1994

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Nr. Planzeichen Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- 1.1.2 GE/b beschränktes Gewerbegebiet  
Die Lärmimmissionen dieses Gebietes sind auf die zulässigen Werte eines Mischgebietes beschränkt  
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber gemäß § 8 Abs.3 BauNVO sind im GE und GE/b zulässig.
- 1.1.3 SO-Sport Sondergebiet für Sportanlagen gem. § 11 BauNVO
- 1.2 Höhe der baulichen Nutzung gem. § 18 BauNVO
- 1.2.1 Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt bei II max. 7,00m.  
Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen oder festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Dachhaut (s. Skizze 1.2.2)  
Bei der max. Wandhöhe ist die talzugewandte Traufseite des Gebäudes ausschlaggebend.
- 1.2.2 Darstellung der Maßgrößen
- 
- KN = Kniestock  
T = Dachüberstand traufseitig  
DN = Dachneigung  
TH = Wandhöhe traufseitig  
Gel = festgesetztes Gelände
- 1.3 GRZ 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO.  
Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 1.4 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO  
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Plan eingetragen.
- 1.5 GFZ 1,0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO  
Die höchstzulässige Geschosflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 1.6 Im Sondergebiet Sport, wird die maximale mit Hochbauten überbaubare Grundstücksfläche mit 700m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Hier entfallen die GRZ und GFZ.
- 1.7 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder Maß der baulichen Nutzung
2. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
- 2.1 Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO  
Abstandsflächen:  
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Art.6 der BayBO hinsichtlich der Abstandsflächenregelung sind einzuhalten.
- 2.2 Die Bauweise ist nicht festgesetzt. Sie erübrigt sich bei festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) und Baugrenzen.
3. **Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**
- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbegebiet beträgt 1.200m<sup>2</sup>
4. **Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen sind überall zulässig, soweit sie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung darstellen.
5. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
- 5.1 Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite (öffentlich)
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Straßenbegleitende Grünfläche (öffentlich)
- 5.4 Kombinierte Fuß- und Zufahrtswege gepflastert oder in Kiesbauweise (öffentlich)
- 5.5 Ruhender Verkehr (öffentlich)
- 5.6 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge  
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnflächen zulässig.  
Bäume, Lichtmasten, Verkehrsschilder und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig.
6. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)**
- 6.1 vorhandene 20 KV-Leitung  
Der Abbau der Leitung ist durch die OBAG geplant. Alternativ ist ein Kabel entlang der Straße (vorh. Feldweg) und der Grundstücksgrenze geplant.
- 6.2 geplanter Verlauf des Erdkabels
7. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
- 7.1 zu pflanzende Bäume im öffentlichen Bereich
- 7.2 zu pflanzende Bäume im privaten Bereich
- 7.3 Grundstücksflächen mit Pflanzverpflichtung zur Sicherstellung der Durchgrünung und der Randeingrünung (genauere Angaben siehe grünordnerische Festsetzungen)
- 7.4 Baumbestand
8. **Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)**
- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens.

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art.98 BayBO i. V. mit § 9 Abs.4 BauGB)

1. **Dachform / Dachgestaltung (Art.98 Abs.1 Nr.1 BayBO)**
- 1.1 SD/PD Dachform  
Satteldach/begrüntes Puttdach  
Es sind nur Satteldächer und begrünte Puttdächer zulässig.
- 1.2 25° ± 5° Dachneigung  
Eine Dachneigung von 20° - 30° ist zulässig.  
Begrünte Dächer können auch eine geringere Dachneigung aufweisen.
- 1.3 Dachdeckung  
Zulässig ist eine ziegelrote Dacheindeckung mit Dachziegel, Betonpfannen und Faserzementplatten.  
Zulässig sind durch Bewuchs begrünte Dächer (Gründächer).
- 1.4 Vorspringende Bauteile, wie z. B. überdachte Balkone, sind in gleicher Dachdeckungsart wie das Hauptdach, in Glas oder Blecheindeckung auszuführen.
- 1.5 Dachüberstände sind wie folgt zulässig:  
Traufüberstand 0,50m-1,00m  
Ortgang max. 1,40m bei Balkonüberdachung  
0,40m-1,00m  
max. 1,60m bei Balkonüberdachung
2. **Werbeanlagen (Art.98 Abs.1 Nr.1 BayBO)**
- 2.1 Werbeanlagen sind auf Dächern nicht zulässig.
- 2.2 Leuchtreklame ist nicht zulässig.
3. **Stützmauern (Art.98 Abs.1 Nr.1 BayBO)**
- 3.1 Stützmauern sind als gestockte Betonmauern bzw. in Naturstein zulässig und mit Kletterpflanzen (z.B. Wilder Wein, Efeu) zu begrünen.
- 3.2 Ihre Höhe darf nicht mehr als 1,5m betragen.
4. **Gestaltung von Stellplätzen und Hofbereichen (Art.98 Abs.1 Nr.3 BayBO i.V. mit § 1 Abs.5 Nr.7 BauGB)**
- 4.1 Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen sind nur dort zulässig, wo sie aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig sind, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.
- 4.2 Nebeneinander liegende Zufahrten sind abgestimmt zu gestalten und mit einem mind. 0,80m breiten Pflanzstreifen zu trennen (evtl. dazwischenliegende Baumpflanzung oder Pflanzinsel)
- 4.3 Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Stellplätze in den folgenden Materialien auszuführen:  
a) Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton  
b) Schotterrasen  
c) wassergebundene Decke  
d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine  
e) Rasenfugenpflaster  
f) Natursteinpflaster  
Asphaltdecken sind hier nicht zulässig.
5. **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (Art.98 Abs.1 Nr.3 BayBO)**
- Ist es nicht möglich für Abfallbehälter Wandeinbauten herzustellen oder in Nebengebäude unterzubringen, so sind durch Hecken oder bauliche Maßnahmen vor Ansicht geschützte Flächen auf den Grundstück vorzusehen.
6. **Notwendigkeit, Verbot, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Art.8 Abs.1 Nr.4 BayBO)**
- 6.1 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1,20m beschränkt.  
Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.
- 6.2 Zäune sind nur ohne sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern zulässig.
- 6.3 Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.
- 6.4 Einfriedungen müssen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einen Abstand von mind. 3m erhalten und dürfen mit ihrer Oberkante die Fahrbahn höchstens um 0,80m überragen. Zur Staatsstraße 2108 darf außerdem keine Tür und kein Tor angeordnet werden.

## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. **Zusätzliche Zeichenerklärung**
- 1.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.2 Höhenlinie (Bestand)
- 1.3 Parzellennummer
- 1.4 Flurgrenze mit Grenzstein
- 1.5 Flurstücksnummer
- 1.6 Böschung
- 1.7 bestehendes Gebäude
- 1.8 geplantes Gebäude
- 1.9 Zufahrt zum Grundstück als Vorschlag
- 1.10 mögliche Gräben zur Ableitung des Niederschlagswassers gekoppelt mit Regenrückhaltebereichen
- 1.11 geplantes Feuerwehrrhaus
- 1.12 geplante Trafostation
- 1.13 private Grün- oder Freifläche
- 1.14 überbaubare Flächen im Gewerbegebiet
- 1.15 überbaubare Flächen im Sondergebiet Sport
- 1.16 Lage der Sportflächen als Vorschlag
- 1.17 Denkmalschutz  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die gültigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind.  
Kommen bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage oder gibt es sonstige Hinweise auf archaische Funde, sind die Arbeiten in dem Bereich einzustellen und dies umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege - Archaische Außenstelle Landshut - zu melden.
- 1.18 Elektrische Erschließung  
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.  
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.  
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.
- 1.19 Energientzung  
Die Erwärnung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserpumpe, Sonnenkollektoren) ist, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Holz, Kohle etc.) zu geben. Eigene Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben.  
Allgemein sind Konzepte wie aktive und passive Solarnutzung, Abwärmnutzung bzw. Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw., soweit wie möglich zu berücksichtigen.
- 1.20 Antennenanlagen sind, wenn empfangstechnisch möglich, im Dach unterzubringen. Gemeinschaftsantennen sind wünschenswert.
- 1.21 Wandbegrünung  
Die Außenwände, v.a. von Nebengebäuden, sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen oder Obstspalieren zu begrünen.  
Dies trifft v.a. für größere Außenwände ohne Fensteröffnung zu.
- 1.22 Oberflächenflächen  
Die versiegelten Flächen sind so gering wie möglich zu halten.  
Eine Nutzung des Regenwassers, besonders zum Garten gießen wird empfohlen. Die Möglichkeit der Regenwassernutzung in den Gebäuden (z.B. WC-Spülung) ist bei der Bauplanung zu prüfen.  
Darüber hinaus ist nach Möglichkeit anfallendes Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen. Das Grundwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden, auch nicht während der Bauzeit.  
Eine mögliche oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers wird angedeutet, jedoch nicht festgesetzt.

## 2. Schema der Nutzungsschablone im Gewerbegebiet mit Erläuterung der Festsetzung (Erläuterung an Hand eines Beispiels)

Art der baulichen Nutzung GE / GE/b / SO Gewerbegebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet	Zahl der Vollgeschosse II 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ 0,7	Geschosflächenzahl GFZ 1,0
Bauweise	Dachform / Dachneigung SD (PD) / 25° ± 5° Satteldach (beschränkt auch Puttdach)

Beim SO Sport wurde auf die Darstellung der GRZ zugunsten der maximalen Wandhöhe von 7,00m und der maximalen überbaubaren Grundfläche von 700m<sup>2</sup> verzichtet.

## D Grünordnerische Festsetzungen

- 1.1 **PKW-Stellplätze**  
PKW-Stellplätze sind mittels Pflaster mit Rasenfuge / Kiesbauweise oder einer wassergebundenen Decke zu befestigen, eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen.  
Zur Durchführung sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen.  
Bei Längsstellplätzen ist zur Beschattung pro 2 PKW und bei Querparkern pro 6 PKW ein Großbaum, und bei Gegeneinander Querparken pro 10 PKW ein Großbaum (StU 18-20 cm) aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben hat mindestens 2 x 2 m zu betragen und die Bäume sind mit geeigneten Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen durch einparkende PKW zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.
- 
- Längsstellplätze      Querparker      gegeneinander Querparken
- Zur seitlichen Einbindung größerer Parkplätze (30 Stellplätze und mehr) sind Heckenpflanzungen vorzunehmen.  
Eingefasste Baumscheiben sind zu bepflanzen.
- 1.2 **Pflanzungen**  
Die gestalteten Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.  
Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.  
Sträucher sind als 2 x v. und mit einer Höhe von 60 - 100cm bzw. 100 - 150cm in Gruppen von 3 - 5 Stück und bei einem Pflanzabstand von 1,3 - 1,5m zu pflanzen.  
Dabei sind an den Südrändern bzw. an den Heckenrändern, die in andere Grünflächen übergehen, Brom- und Himbeeren in Gruppen vorzupflanzen, um einen Saumbereich zu erzielen.  
Für die zu verwendenden Pflanzenarten sind die Pflanzenlisten unter Punkt 6.0 bindend.  
Die Pflanzen wurden nach unterschiedlichen Pflanzzonen gegliedert.  
Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntnaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Zierformen mit grünem Laub können bis zu einem Anteil von 10 % in gebäudenahen Zierpflanzungen gepflanzt werden.
- 1.3 **Einschränkung bei der Bepflanzung**  
Im Bereich von Sichtdreiecken (Einmündungen) - niedrige Strauchpflanzung  
Ligustrum vulgare "Lodense" - Zwerg-Liguster  
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere  
Rosa arvensis - Feld-Rose  
Salix purpurea "Nana" - Zwerg-Furpurweide  
Im Bereich von Kabel- und Leitungswegen  
Erlaubte Baumpflanzungen in der Nähe von Erd- und Kabeltrassen, so ist eine Abstandszone von je 2,30m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Entlang der Kabel- und Leitungswegen sind die nötigen Abstandsflächen einzuhalten und nur Bepflanzung mit niedrigem Wuchs zugelassen.  
Im Bebauungsplan gekennzeichnete Pflanzstreifen dürfen für Zuwege und Einfahrten unterbrochen werden.

## 2 Pflanzenlisten

- 2.1 **Pflanzzone 1: Baum- und Strauchhecke**
- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Bäume:              | Prozentanteil ca.-Werte |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn 3%            |
| Carpinus betulus    | Stieleiche 5%           |
| Quercus robur       | Stieleiche 5%           |
| Prunus avium        | Vogelkirsche 2%         |
|                     | 15%                     |
- Pflanzabstand mind. 4,0m Bildung kleinerer Gruppen;  
Pflanzqualität: 2 x v. 100 - 150
- Sträucher:
- |                    |                |     |
|--------------------|----------------|-----|
| Acer campestre     | Feldahorn      | 10% |
| Crataegus monogyna | Weißdorn       | 8%  |
| Prunus spinosa     | Schlehe        | 10% |
| Cornus sanguinea   | Hartnagel      | 12% |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche  | 10% |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | 5%  |
| Corylus avellana   | Haselnuß       | 15% |
| Viburnum lantana   | Schneeball     | 10% |
| Rosa canina        | Hundsrose      | 5%  |
| Rosa arvensis      | Feldrose       | 5%  |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | 10% |
| Prunus spinosa     | Schlehe        | 15% |
| Frangula alnus     | Faulbaum       | 10% |
|                    |                | 85% |
- Pflanzabstand 1,5m in und zwischen den Reihen,  
Pflanzung in Gruppen von 3 - 7 Stück  
Pflanzqualität: 2 x v. 60 - 100

## 2.3 Pflanzzone 3: Baum- und Strauchpflanzung im gewässernahen Bereich

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Bäume:             | Prozentanteil ca.-Werte |
| Alnus glutinosa    | Rot-Erle 5%             |
| Salix alba         | Silber-Weide 5%         |
| Fraxinus excelsior | Esche 5%                |
- Sträucher:
- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen       |
| Prunus padus       | Trauben-Kirsche      |
| Salix cinerea      | Grau-Weide           |
| Salix purpurea     | Sal-Weide            |
| Viburnum opulus    | Purpur-Weide         |
|                    | Germeiner Schneeball |

## 2.4 Pflanzung hauptsächlich dorniger Arten an Heckenränder als Saumbereich

- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartnagel       |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa     | Schlehe               |
| Rosa canina        | Hunds-Rose            |
| Rosa rubiginosa    | Wein-Rose             |
| Rubus fruticosus   | Brombeere             |
| Rubus idaeus       | Himbeere              |
- Pflanzung in 3 - 7 Stück bzw. reine Schlehengebüsche mit Pflanzabstand von 1,3 - 1,5m,  
Pflanzqualität wie unter Punkt 6.4.

## 2.5 Streuobstwiese

- Folgende frostharte Mostobstsorten als Hochstammobstbäume sind zu verwenden:
- |                |                         |
|----------------|-------------------------|
| <b>Äpfel:</b>  | Golzenette              |
|                | Jonathan                |
|                | Rheinischer Bohnenapfel |
|                | Schöner von Wiltshire   |
|                | Kaiser Wilhelm          |
|                | Limonaipfel             |
|                | Bretbacher              |
|                | Triener Weinapfel       |
|                | Lohrer Rambour          |
|                | Danziger Kantapfel      |
| <b>Birnen:</b> | Steyrische Mostbirne    |
- Zusätzlich sind einzelne Exemplare des "Speierlings" zu pflanzen.

## 2.6 Wandbegrünung

- Die Fassaden des neuen Produktionsgebäudes sind zu begrünen.  
Folgende Arten sind zu verwenden.  
Clematis vitalba      Gewöhnliche Waldrebe  
Hedera helix      Efeu  
Parthenocissus quinquefolia      Wilder Wein  
Parthenocissus tricuspidata      Junfermannrebe  
"Veitchii"

## Hinweis zur Planungsgrundlage:

Als Planungsgrundlage wurde der aktuelle Katasterplanausschnitt des Vermessungsamtes vom 19.06.1996 verwendet. In dieser Grundlage sind jedoch die inzwischen durchgeführten Änderungen im Rahmen der Flurbereinigung noch nicht eingearbeitet.  
Daher wurde im unmittelbaren Bereich des Geltungsbereiches der neue Flurgrenzverlauf nach Angaben des Amtes für ländliche Neuordnung übernommen und an Hand einer Vermessung in den Plan eingezeichnet.