

BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
**„GI/GE THANNBERG“**  
**Deckblatt Nr. 02**

**Gemeinde Thurmansbang**  
**Landkreis Freyung-Grafenau**

M 1: 1000

Bebauungsplan:

Josef Stöger  
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)  
Weberstr. 24  
94 513 Schönberg

Grünordnungsplanung:

Ingenieurbüro  
Lenz  
Lusenstr. 6  
94 160 Ringelai

Thurmansbang, 03.08.2000

Anlagen:

1. Bebauungsplan M 1: 1000 mit integriertem Grünordnungsplan vom 03.08.2000
2. Begründung zum Bebauungsplan mit Anlagen
3. Niederschlagswasserbehandlung – Vorentwurf vom 30.06.2000  
IBB Buchberger, 93 128 Regenstauf
4. Schalltechnische Untersuchung Kfz-Recyclingbetrieb im Gewerbegebiet Thannberg  
Dorsch Consult, München vom 11.08.2000
5. Schalltechnische Untersuchung Erweiterung Gewerbegebiet Thannberg  
Dorsch Consult, München vom 11.08.2000

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1. BAULICHE NUTZUNG

##### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### 1.1.1. Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO

##### 1.1.2. Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

1.1.1.1. Im Industrie- und Gewerbegebiet ist die in der BauNVO ausnahmsweise zugelassene Einrichtung von Wohnungen für die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl GRZ = 0.8  
Geschoßflächenzahl GFZ = 2.0

##### 2.2. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

GI höchstens 12.00 m Traufhöhe über der geplanten Geländeoberfläche

GE höchstens 8.00 m Traufhöhe über der geplanten Geländeoberfläche

Für betriebsbedingte höhere Gebäudeteile, wie Silos usw. sind größere Höhen zulässig.

2.3. Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.

#### 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Es wird keine Bauweise festgesetzt.

## **B      BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

### **1.      ÄUSSERE GESTALTUNG**

- 1.1. Die Gebäude müssen der BayBO und dem BImSchG, sowie den zur Ausführung dieser Gesetze ergangenen Vorschriften entsprechen.  
Sie sind in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und sind in die Gesamtumgebung einzugliedern.
- 1.2. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metallteile und –elemente, sowie Verkleidungen aus Asbestzement unzulässig. Die Farbgebung der Gebäude ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zu klären. Grelle Farben sind zu vermeiden, erdfarbene, gedämpfte Farben sind zu bevorzugen.
- 1.3. Pro neue Bauparzelle sind max. 2 Zufahrten mit einer max. Breite von jeweils 6.5 m zulässig.

### **2.      WERBEANLAGEN**

#### 2.1. Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im räumlichen Gestaltungsbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Unterkante der Traufe darf in keinem Fall überschritten werden.

Ausnahmen hiervon sind nur als punktförmige Einzelzeichen bis zu 1.0 qm Ausdehnung an jeweils einer Stelle des Gebäudes zulässig.

#### 2.2. Art der Werbung

Nachstehende Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich unzulässig:

- a) Großflächenwerbung ab einer Größe von 5 qm
- b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- c) Lichtwerbung in grellen Farben

### **3.      HINWEISE**

#### 3.1. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen

3.1.1. Das Merkblatt der OBAG über Baumstandorte und unterirdisch Ver- und Entsorgungsleitungen ist bei Neupflanzungen zu beachten.

3.1.2. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Bezirksstelle Eging zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

3.1.3. Auf weitere Beschränkungen nach DIN VDE 0210 wird hingewiesen.

#### 3.2. Duldungspflicht

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

#### 4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für den ruhenden Verkehr sind auf den einzelnen Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen Parkplätze in genügender Anzahl und Größe für Inhaber, Beschäftigte und Besucher auszuweisen.

#### 5. ABSTAND ZUM WALD

- 5.1. Die Errichtung von baulichen Anlagen in einem geringeren Abstand als 25 m zum bestehenden Wald ist unzulässig.
- 5.2. Die Waldbesitzer des dem Baugebiet angrenzenden Waldes sind auf jeden Fall vor Schadensersatzforderungen aus Schäden durch den Wald freigestellt.
- 5.3. Mit dem Bauantrag ist ein dinglich gesicherter Haftungsverzicht des Bauherrn zu Gunsten des angrenzenden Forsteigentümers vorzulegen, der in den Teilen erforderlich ist, in denen der Geltungsbereich an Waldflächen angrenzt.
- 5.4. Gebäude mit Feststoffheizung im Abstand bis zu 50 m vom Wald müssen auf den Kaminen zwei Prallbleche und auf Dauer zu unterhaltende funkenauffangende Gitter erhalten.

#### 6. UMWELTSCHUTZMASSNAHMEN

Die schalltechnischen Untersuchungen der Fa. Dorsch Consult vom September 93 mit der Ergänzung vom März 94 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und daher zu berücksichtigen (siehe Begründung).

Die im Zuge der Erstellung der Deckblätter 01 und 02 erfolgten zusätzlichen schalltechnischen Untersuchungen vom 21.03.00 und 23.03.00 wurden mit den Ergänzungsuntersuchungen vom 11.08.00 ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes und sind zu berücksichtigen.

Der erforderliche Lärmschutzwall am nordöstlichen Eck des Geltungsbereiches ist entsprechend den planlichen Festsetzungen, der Beschreibung auf Seite 3 des Untersuchungsberichtes und dem Schallquellen-Lageplan zu erstellen.

## **C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES**

### **1. ERHALTUNG VORHANDENER BAUM- und STRAUCHBESTÄNDE**

Die im Grünordnungsplan als Bestand gekennzeichneten Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Die verbleibende und als zu erhaltend gekennzeichneten Waldflächen sind zu stabilisieren und auf Dauer zu sichern.

### **2. BODENARBEITEN UND SCHUTZ DES OBERBODENS**

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (nach DIN 18 915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

### **3. GRÜNFLÄCHEN**

#### **3.1. Allgemeines**

Die im Plan eingetragenen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind als Pflanzgebot vorgeschrieben (heimische Arten gemäß den Pflanzenlisten unter Punkt 3.3.7). Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind darüber hinaus – gemäß der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan – die erforderlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches bereitzustellen.

#### **3.2. Öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün)**

Auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Haupterschließungsstraße ist eine Baumreihe aus Großbäumen (Stieleiche/Quercus robur, Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß Plan zu pflanzen (Pflanzabstand in der Reihe: 10,0 m). Die Breite des Streifens beträgt 2,0 m mit Ausnahme einer Aufweitung von ca. 60 m Länge zur Sicherung vorhandener Gehölze. Im Bereich der Sicherheitszone der Stromleitung dürfen keine Großbäume gepflanzt werden (vgl. Punkt 3.3.4).

#### **3.3. Private Grünflächen**

##### **3.3.1. Böschungen**

Gemäß den Darstellungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind die Böschungsbereiche mit Hecken aus Sträuchern und Bäumen (Pflanzenliste 2, siehe Punkt 3.3.7) bzw. nur aus Sträuchern (Pflanzenliste 1) zu bepflanzen zur Eingrünung, Stabilisierung der Böschungen und – im Anschluss an bestehenden Wald – zur Schaffung eines neuen Waldrandes.

Notwendige Zufahrten und Erschließungswege sind im Bereich der Böschungen zugelassen.

### 3.3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund des bewegten Geländes sind die Gewerbeflächen auf Terrassen unterschiedlicher Höhe anzulegen. Die Ausführung hat gemäß den Schnitten zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zu erfolgen (Böschungsbepflanzung siehe Punkt 3.3.1).

Im Norden des Planungsgebietes wird ein Erdwall (Mindesthöhe: 3,0 m, Mindestlänge: 60,0 m) aufgeschüttet als Lärm- und Sichtschutzwall. Südlich des Walls ist zur Verbesserung des Sichtschutzes eine Großbaumreihe zu pflanzen (siehe Pflanzenliste 3, Punkt 3.3.7).

### 3.3.3. Einzuhaltende Grenzabstände

Entlang der künftigen inneren Grundstücksgrenze ist – nach endgültiger Parzellierung – auf jeder Seite zum Nachbarn hin ein mind. 3,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit Bäumen und Sträuchern (heimische Arten gem. Punkt 3.3.7: Pflanzenliste 2) zu bepflanzen ist.

Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin sind folgende Grenzabstände einzuhalten:

- bei Sträuchern: mind. 2,0 m Abstand des Pflanzloches von der Grundstücksgrenze,
- bei Bäumen: mind. 4,0 m Abstand des Stammes von der Grundstücksgrenze.

### 3.3.4. Sicherheitszone

Im Bereich der Sicherheitszone für die vorhandene 20 KV-Freileitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden (nur Strauchpflanzung – Pflanzenliste 1, Punkt 3.3.7).

### 3.3.5. Parkplatzbegrünung

Die PKW-Stellplätze sind als Schotterrasen auszubilden, mit Rasengittersteinen oder in ähnlich offener Bauweise anzulegen. Eine völlige Oberflächenversiegelung der Parkplätze ist nicht zugelassen. Die Durchgrünung der Parkplätze ist in der Regel folgendermaßen auszuführen:

Bei Längsstellplätzen ist für je 2 PKW-Stellplätze mind. ein Großbaum, bei senkrecht angeordneten Parkplätzen für je 4 PKW-Stellplätze (bei Doppelreihen je 8 Stellpl.) mind. ein Großbaum (Baumscheibe mind. 2,0 x 2,0 m) zu pflanzen, vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten. (Baumarten u. -qualitäten siehe Pflanzenliste 3, Punkt 3.3.7).

### 3.3.6. Begrünung entlang einer möglichen zusätzlichen Erschließung

Zur Erschließung des nördlich gelegenen GE kann bei Bedarf eine Zufahrtsstraße gebaut werden. Diese ist als Grünachse (mind. 2,0 m breiter Grünstreifen mit Baumreihe, Pflanzabstand: 10,0 m) zu gestalten.

### 3.3.7. Pflanzenliste für Neupflanzungen

#### Neupflanzung einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenliste 1):

Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m

Mindestpflanzqualität:

Verpflanzte Sträucher, 3 – 5 Triebe (je nach Art), Höhe mind. 100 – 150 cm,

Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial.

Straucharten:

Euonymus europaeus/Pfaffenhütchen, Prunus spinosa/Schlehe, Rosa canina/Hundsrose, Rhamnus frangula/Faulbaum, Sambucus racemosa/Hirschholunder, Viburnum opulus/Gemeiner Schneeball.

### Neupflanzung einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen

#### (Pflanzenliste 2):

Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m

#### Bäume (ca. 10 – 20% Anteil an der jeweiligen Gesamtstückzahl):

Mindestpflanzqualität:

Heister, 2xv., Höhe 200 – 250 cm

Baumarten:

Acer platanoides/Spitzahorn, Alnus glutinosa/Schwarzerle, Betula pendula/Birke, Fagus sylvatica/Rotbuche, Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia/Vogelbeere.

#### Sträucher:

Mindestpflanzqualität:

Verpflanzte Sträucher, 3 – 5 Triebe (je nach Art), Höhe mind. 100 – 150 cm, autochthones Pflanzenmaterial.

Straucharten:

Corylus avellana/Hasel, Euonymus europaeus/Pfaffenhütchen, Prunus padus/Traubenkirsche, Prunus spinosa/Schlehe, Rosa canina/Hundsrose, Rhamnus frangula/Faulbaum, Sambucus nigra/Schwarzer Holunder, Salix caprea/Sal-Weide, Sambucus racemosa/Hirschholunder, Viburnum opulus/Gemeiner Schneeball.

### Großbäume für Parkplätze, Erschließungsstraße und Erdwall

#### (Pflanzenliste 3):

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme, mind. 3xv., Stammumfang 18 – 20 cm

Baumarten:

Acer platanoides/Spitzahorn, Tilia cordata/Winterlinde, Quercus robur/Stieleiche, Sorbus aucuparia/Vogelbeere.

#### 3.3.8. Niederschlagswasserbehandlung

Von befestigten Flächen und Dächern abfließendes Niederschlagswasser ist – soweit möglich – auf dem privaten Grundstück in den Grünflächen zu versickern. (Der übrige Abfluß wird in Regenrückhaltebecken geleitet). Bei Metalldächern sind Filter vorzusehen. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

#### 3.3.9. Einfriedungen


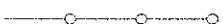

Entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Straße und zur freien Landschaft hin müssen Einfriedungen einen Grenzabstand von 2,0 m einhalten. Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten. Soweit möglich, ist die Einzäunung mit einer freiwachsenden Hecke zu umpflanzen.

#### 3.3.10. Freiflächengestaltungsplan


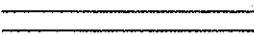
Für jedes private Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan zur behördlichen Genehmigung einzureichen.

## II FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

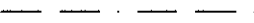
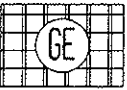


### 1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- 1.3  Bereich des Deckblattes Nr. 01

### 2. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

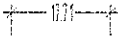
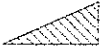
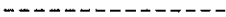


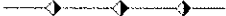
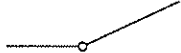

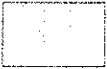

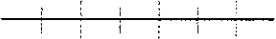
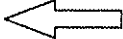
- 2.1  Straßenbegrenzungslinie
- 2.2  Straßenverkehrsfläche

### 3. BAUGRENZEN, ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- 3.3  Industriegebiet nach § 9 BauNVO
- 3.4  Art der baulichen Nutzung mit Geländehöhe über NN

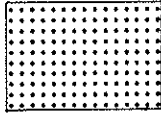


## 4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

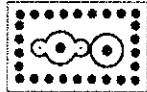
- |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1  |    | Maßangabe in Metern                                                                                                                                               |
| 4.2  |    | Sichtdreieck von jeder Bebauung und Bepflanzung über 1.0 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten; ausgenommen sind Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 2.5 m. |
| 4.3  |    | Hauptwasserleitung                                                                                                                                                |
| 4.4  |    | Abwasserkanal                                                                                                                                                     |
| 4.5  |  | Bestehende Hochspannungsleitung                                                                                                                                   |
| 4.6  |  | Erdkabel 20 kV                                                                                                                                                    |
| 4.7  |  | Bestehende Grundstücksgrenze                                                                                                                                      |
| 4.8  |  | aufzugebende Grundstücksgrenze                                                                                                                                    |
| 4.9  | z.B. 105                                                                            | Flurstücknummer                                                                                                                                                   |
| 4.10 |  | Bestehende Gebäude                                                                                                                                                |
| 4.11 | TS                                                                                  | Trafostation                                                                                                                                                      |
| 4.12 |  | anzulegende Böschung                                                                                                                                              |
| 4.13 |  | anzulegender Erdwall                                                                                                                                              |
| 4.14 |  | Zufahrten                                                                                                                                                         |

## 5. PLANLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

### 5.1 Bestand



Vorhandener Wald: zu erhalten



Vorhandener Baum- u. Strauchbestand:  
zu erhalten



Vorhandene Sträucher: zu erhalten



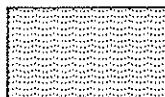
Vorhandener Baum: zu erhalten



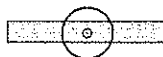
Vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche:  
zu erhalten

### 5.2 Planung

#### 5.2.1 Öffentliche Grünflächen



Verkehrsbegleitgrün



Neupflanzung von Großbäumen (Quercus  
robur/Stieleiche, siehe Pflanzenliste in  
den textlichen Festsetzungen)

## 5.2.2 Private Grünflächen



Neupflanzung einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Arten siehe Pflanzenliste 1 in den textlichen Festsetzungen)

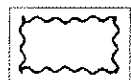


Neupflanzung einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen (Arten siehe Pflanzenliste 2 in den textlichen Festsetzungen)



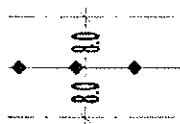
Neupflanzung von Großbäumen (Arten siehe Pflanzenliste 3 in den textlichen Festsetzungen)

## 5.2.3 Flächen für die Wasserwirtschaft



Flächen für die Regenrückhaltung

## 5.3 Sicherheitszone ohne Baumpflanzung für Stromleitung



Sicherheitszone für die vorhandene 20 KV-Freileitung (in diesem Bereich dürfen keine Bäume gepflanzt werden)