



A) Planzeichnung M 1:1000

1. Art der baulichen Nutzung

- GE** 1.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des §8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind:
 - a) Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- 1.3 Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Tankstellen
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - c) Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ = 0,8** 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §17 und §19 Abs.1 BauNVO wird mit maximal 0,8 festgesetzt.
- GFZ = 1,6** 2.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach §17 BauNVO wird mit maximal 1,6 festgesetzt.
- II** 2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.
- 2.4 Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird mit maximal 10m festgesetzt.
 - a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante OK Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG).
 - b) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Firsthöhe (FH). Bei Flachdächern ist für die Gesamthöhe die Höhe der Attika maßgebend.
 - c) Für technische Anlagen und technisch untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Abluftreiniger, Luftansaugsutzen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 2,0m auf max. 20% der Dachfläche je Baukörper zulässig.
- 2.5 Die Oberkante Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschoss (OK FFB EG) darf max. ±15 cm über dem natürlichen Geländeverlauf liegen. Bezugspunkt ist hierbei die höchste Stelle, an der das Gebäude platziert wird.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise von Absatz 1 nach §22 (2) BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50m zulässig sind.
- 3.2 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweiligen aktuellen Fassung.
- 3.3 Baugrenze nach §23 BauNVO. Hauptgebäude sowie Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.4 Stellplätze, Garagen, Carports i.S.d. §12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.5 Baumfallzone (30m) Im Bereich der Baumfallzone sind Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Lediglich Lagerhallen, Maschinenhallen etc., bei denen durch abstürzende Bäume, abbrechende Kronen und Ästen nur Sachschaden entstehen kann.

4. Baugestaltung, Werbeanlagen

- 4.1 Dachausbildung
 - a) Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°, geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° - 15° und Putz-, Walm- und Zeltedächer mit einer Neigung zwischen 3° - 28°.
 - b) Dachgauben sind nur auf Bürogebäude zulässig.
 - c) Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu einer Parzellengrenze ausgerechnet sein.
 - d) Dächer mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und Gründächer sind auf Grund ihrer positiven Auswirkungen auf die Energiebilanz ausdrücklich erwünscht. Dennoch sind die Anlagen zur Sonnenenergienutzung nur in Dach- oder Wandfläche integriert ohne Aufständerung zulässig. Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer der St 2164 müssen ausgeschlossen werden.
 - e) Die Errichtung von Lager- und Maschinenhallen innerhalb der Baumfallzone ist nur zulässig, wenn die Dachkonstruktion des Gebäudes so ausgebildet ist, dass der Dachstuhl statisch gegen einen Baumfall gesichert ist. Entsprechende Unterlagen sind bei der Antragsstellung beizulegen.
 - f) Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geringen Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.
 - g) Es wird empfohlen eine PV-Anlage auf den Dächern anzubringen.

4.2 Fassaden

- a) Grelle und leuchtende Farben wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2007, 4000 6038 etc. sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig. Die Logo-Farben des Betriebes, sowie die Fassadenfarbe, die zur der Corporate Identity des Betriebes gehören, werden zugelassen.
- b) Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Verkleidungen oder als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) zulässig.
- c) Fassadengestaltung, Putzfarbe und Putzart der Nebengebäude einer Parzelle haben der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
- d) Bei einer fensterlosen Fassadenfläche von mehr als 30m² ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebiets anzubringen.

4.3 Werbeanlagen

- a) Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig.
- b) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen, sowie Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern und Werbeanlagen, die bis in den Straßenraum hineinragen sind unzulässig.
- c) Nächtliche Beleuchtung, sowie elektrisch Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.
- d) Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

5. Stellplätze sowie Nebenanlagen

- 5.1 Stellplätze dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasensplitt, mit Rassenplatten, mit Rassenplatten, wassergebundene Decke). Nach Möglichkeit ist auf eine Asphaltierung der Zufahrtbereiche zu verzichten, stattdessen soll die Verwendung von sickerfähigen Belägen bevorzugt werden.
- 5.2 Pro 3 Stellplätze muss ein autochthoner Strauch gepflanzt werden. Sorte und Qualität sind aus der Artenliste Punkt 8.3 zu entnehmen.
- 5.3 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung in ausreichender Zahl mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- 5.4 Dachform und Fassadengestaltung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind immer zulässig und wünschenswert.
- 5.5 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

6. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

- 6.1 Verkehrsteilnehmer der Staatstraße 2164 dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.
- 6.2 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm und eine Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin aufweisen.

7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

- 7.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
- 7.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 7.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.
- 7.4 Doppelfreileitung (20kV) inkl. 15m Baubeschränkungszone. Im Zuge einer Baugebietsausweisung wird die Freileitung durch eine Erdverkabelung ersetzt werden.

8. Grünordnung

- 8.1 Je angefangener 500m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten, eine Unterpflanzung mit Rasen ist nicht zulässig.
- 8.2 "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.
- 8.3 Artenliste
 - Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		
 - Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzappel		
- Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm
- Sträucher: Hartriegele, Hundsrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

8.4 Erhalt Gehölzpflanzung und Grünstreifen als Pufferstreifen

- 8.5 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

- 8.6 Interne Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund: Anlage einer naturnahen 4-reihigen Feldgehölzhecke. Feldgehölze im Abstand von 1,5m in Gruppen von 3-5 Stück pflanzen mit vereinzelt Bäumen der 2. Wuchsordnung. Pflanzqualität der Bäume: mind. H, 4xv, m, DB, STU 14-16cm Standortgerechte Wildgehölze als Unterpflanzung, Pflanzabstand 1,5m x 1,2m, Pflanzqualität mind. v.Str., 40-60cm In dem 4m breiten Streifen zur Flurnummer 826 dürfen nur Sträucher gepflanzt werden, die eine maximale Wuchshöhe von 2m erreichen (Lilafarbene gestrichelte Linie)
- 8.7 Externe Ausgleichsflächen: Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan werden externe Ausgleichsflächen auf den Flächen von Flnr. 939 und 939/1 Gemarkung Bachtsfeld wie dargestellt zugeordnet. Aufwertung der Fläche mit Hilfe eines Buchenwaldes auf basenarmen Standorten Flächegröße: 4.895 m²

9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig.
- 9.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10cm einzuhalten.
- 9.3 Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein.
- 9.4 Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) nicht zulässig.

10. Gestaltung des Geländes

- 10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m bezogen auf das Urelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.
- 10.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.
- 10.3 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

11. Entwässerung

- 11.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- 11.2 Regenrückhaltebecken, welches im Rahmen des technisch Möglichen naturnah zu gestalten ist.
- 11.3 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
- 11.4 Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

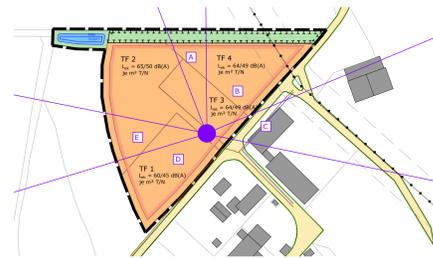
12. Immissionsschutz

- 12.1 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Gewerbegebieten Durch die sach- und fachgerechte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich sowie von dem direkt anschließenden bestehenden Gewerbegebiet in der direkten Nachbarschaft können kurzzeitige und wiederkehrende Beeinflussungen auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Beeinträchtigungen sind ersatz- und entschädigungslos hinzunehmen.
- 12.2 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Bausträger der Staatstraße St2164 wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.
- 12.3 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN45691:2006-12 "Gerauschkontingentierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00h - 6.00h) überschreiten.

Emissionskontingent			
Name	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts	
TF1	60 dB(A)	45 dB(A)	
TF2	65 dB(A)	50 dB(A)	
TF3	64 dB(A)	49 dB(A)	
TF4	64 dB(A)	49 dB(A)	

12.4 Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für den im Plan dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente:

Sektor mit Winkel Bezugspunkt im UTM-32-System X: 693724,33 Y: 548192,62 (im Uhrzeigersinn, Nordien = 0°)	Zusatzkontingent [in dB(A)]	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	338,7	359,5
B	359,5	67,1
C	67,1	101,7
D	101,7	236,0
E	236,0	281,1



Planzeichnung mit Einzeichnung der Sektoren | M 1:2000

12.5 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j durch L_{EK,j} + L_{EK,zus,j} zu ersetzen ist.

12.6 Die Relevanzregeln der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

12.7 Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

12.8 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

12.9 Mit dem Bauantrag ist - auch im Freistellungsverfahren - ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gem. Nr. 12 des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neudö V" vorzulegen.

12.10 Nutzungen nach §8, Absatz 3, Satz 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), sind nicht zulässig.

13. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- C) Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinien Bestandsgelände
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße
- Bestehende öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zu liegende Grundlagen:
Digitale Flurkarte, Stand: 2021
Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, vom 06.07.2022

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2021 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Neudö V" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom 07.04.2022 bis 09.05.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.03.2022 hat mit Anschriften vom 28.03.2022 unter Fristsetzung bis 09.05.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 20.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2022 bis 30.09.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 20.07.2022 wurde durch die Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2022 bis 30.09.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 25.11.2022 bis 09.12.2022 beteiligt.

7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.12.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.12.2022 als Satzung beschlossen.

Illschwang, den (Siegel)
1. Bürgermeister, Dieter Dehling

8. Ausgefertigt: Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit 64 Seiten.

Illschwang, den (Siegel)
1. Bürgermeister Dieter Dehling

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Illschwang, den (Siegel)
1. Bürgermeister Dieter Dehling

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Gewerbegebiet Neudö V

Gemeinde Illschwang
Landkreis Amberg-Weilheim
Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang



Vorentwurf: 16.03.2022
Entwurf: 20.07.2022
Endfassung: 21.12.2022