



BEBAUUNGSPLAN: GEE „SCHEIBE“  
GEMEINDE: BISCHOFSMAS  
LANDKREIS: REGEN

BL.  
NR. 15



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEE „SCHEIBE“ VOM 13.12.1999  
MIT DECKBLATT NR. 4

2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) nach § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 8 Abs. 1, 2, 3 außer Abs. 2 Nr. 3, 4 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Spielhallen.

Ausnahmsweise sind laut § 8 Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Diese sind an der Erschließungsstraße unterzubringen.

Nicht zulässig sind: Lagerplätze als selbständige Anlagen oder offene Lagerplätze mit mehr als 30 % Anteil an der Betriebsfläche, Schrottplätze und Autoverwertung

2.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Bei Höchstgrenze II:

Grundflächenzahl GRZ 0.5

Geschossflächenzahl GFZ 0.8



BEBAUUNGSPLAN: GEE „SCHEIBE“  
GEMEINDE: BISCHOF SMAIS  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
NR. 16



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEE „SCHEIBE“ VOM 13.12.1999  
MIT DECKBLATT NR. 4

2.1.2 Gestaltung der baulichen Anlage

- 2.1.2.1 Baukörper:
- Wohnräume und Büroräume sind entlang der Erschließungsstraße anzuordnen
  - Betriebs- und Lagerbereiche sind daran anschließend in die Grundstückstiefen anzuordnen
  - Die maximale Wandhöhe beträgt 7,50 m zum geplanten Geländeverlauf. In betriebsbegründeten Fällen dürfen einzelne Bauteile höher sein.
  - Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberkante zum Schnittpunkt Wand - Oberkante Dachhaut.

Dachausbildung:

- Geneigte Dächer Neigung zwischen 7° und 25°.
- Für untergeordnete Dächer sind auch flache geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig.
- Die Firstrichtung ist parallel zur Längsrichtung der Gebäude zu wählen

- 2.1.3 Abstandsflächen:
- Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO ist auf den Bebauungsplan anzuwenden. Die Abstandsflächen sind entsprechend einzuhalten.



BEBAUUNGSPLAN: GEE „SCHEIBE“  
GEMEINDE: BISCHOF SMAIS  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
NR. 17



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEE „SCHEIBE“ VOM 13.12.1999  
MIT DECKBLATT NR. 4

2.1.4 Gestaltung der Freiflächen:

- 2.1.4.1 Stellplätze: Öffentliche Stellplätze sind entlang der Nordseite der Erschließungsstraße sowie an der Wendepalte errichtet.  
Besucherstellplätze sind, entsprechend den planlichen Festsetzungen entlang der Erschließungsstraße zu errichten.  
Private Stellplätze für Beschäftigte sind innerhalb der Baugrenzen unterzubringen.  
Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Deckschichten (wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) zu errichten.
- 2.1.4.2 Lagerflächen: Die Lager- und Abstellflächen sind auf den inneren Hofflächen bzw. auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen zu errichten.
- 2.1.4.3 Gelände: Geländeänderungen innerhalb der einzelnen Bauparzellen als Geländeauftrag bzw. -abtrag sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig.  
Zur freien Landschaft hin sind die Geländeangleichungen auf den Grundstücken bis zum Baugebietsrand weich auszumodellieren.  
Grundsätzlich sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.



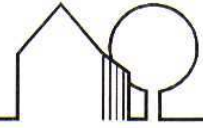
BEBAUUNGSPLAN: GEE „SCHEIBE“  
GEMEINDE: BISCHOF SMAIS  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
NR. 18



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEE „SCHEIBE“ VOM 13.12.1999  
MIT DECKBLATT NR. 4

- 2.1.4.4 Einfriedungen: Zur Erschließungsstraße hin sind Holzzäune oder Metallgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m, ohne Sockel, zulässig. In den seitlichen und rückwärtigen, von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereichen sind Einfriedungen ohne Sockel, bis max. 1,80 m Höhe, zulässig. Zaunart: Maschendrahtzäune oder leichte Metallgitterzäune. Die Umzäunungen sind durch heimische Sträucher einzugrünen.
- 2.1.4.5 Stützmauern: Evtl. notwendige Stützmauern sind in Sichtbeton bzw. Natursteinverkleidung auszuführen und mit Fassadenrankpflanzen zu begrünen. Die max. zulässige Höhe der Mauern beträgt 1,50 m.
- 2.1.4.6 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab beizufügen, der mind. zwei Geländeschnitte enthält, von denen einer den Anschluss zur Erschließungsstraße darstellt. Aus dem Plan müssen die Pflanzenmengen, das Verhältnis von Zier- zu Wildarten je Abschnitt und die jeweilige Pflanzdichte (Pflanzabstände) eindeutig hervorgehen.
- 2.1.5 Dienstbarkeiten und Duldungspflichten:
- 2.1.5.1 Leitungsrechte für die Gemeinde:  
Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereichen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bischofsmais mit Dienstbarkeiten zu belasten und abzusichern.



BEBAUUNGSPLAN: GEE „SCHEIBE“  
GEMEINDE: BISCHOF SMAIS  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
NR. 19



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEE „SCHEIBE“ VOM 13.12.1999  
MIT DECKBLATT NR. 4

2.1.5.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:  
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden. Die Pflege dieser an die Privatgrünflächen anschließenden, öffentlichen Grünstreifen im Straßenraum hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzer zu übernehmen.

2.1.6 Immissionsschutz

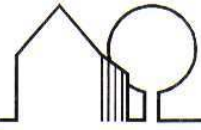
2.1.6.1 Gewerbelärm

Mit Deckblatt Nr. 2 wurden flächenbezogene Schallleistungspegel für das Gewerbegebiet ermittelt und festgesetzt. So wurde der zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel im Bereich GE 1 auf tagsüber 69 dB(A) und während der Nachtzeit auf 54 dB(A) als Lärmkontingent festgesetzt.

Für den Bereich GE 2 wurde der zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel auf tagsüber 60 dB(A) und nachts auf 45 dB(A) festgesetzt.

Im gutachtlichen Bericht (Messinger + Schwarz, 2008) zu Deckblatt Nr. 2 wurden für die geplante Änderung des Bebauungsplans GEE „Scheibe“ der Gemeinde Bischofsmais, Landkreis Regen, die lärmtechnischen Festsetzungen erarbeitet, damit zukünftig die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes sowohl in der Außenwirkung gegenüber den angrenzenden Wohnbebauungen als auch in der Innenwirkung gegenüber den vorgesehenen Betriebswohnungen gewährleistet werden kann.

Hierzu wurden in dieser Bearbeitung für alle Flächenparzellen des Gewerbegebietes entsprechende maximale Emissionskontingente für die Tag- und die Nachtzeit ermittelt.



BEBAUUNGSPLAN: GEE „SCHEIBE“  
GEMEINDE: BISCHOFSMAS  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
NR. 20



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEE „SCHEIBE“ VOM 13.12.1999  
MIT DECKBLATT NR. 4

Da sich die Situation im Deckblatt Nr. 4 für den Bereich GE 1 dahingehend geändert hat, dass der bereits angesiedelte Betrieb mit betriebszugehörigem Wohnhaus weiter bestehen bleibt, muss das damals ermittelte Lärmkontingent um 4 dB(A) sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit reduziert werden. Somit ergeben sich für den Bereich GE 1 ein Wert tagsüber von 65 dB(A) und nachts ein Wert von 50 dB(A). Für die Parzellen des Bereiches GE 2 bleiben die damals ermittelten Werte tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) bestehen.

#### 2.1.6.2 Verkehrslärm

Im Abstand von 20,0 m vom Straßenrand der ST 2135 und 15 m vom Straßenrand Kr.REG 1 dürfen keine Gebäude errichtet werden.

Schlaf- und Kinderzimmer müssen auf die lärmarme abgewandte Seite zur Erschließungsstraße verlagert werden.

Die Fenster der Büro- und Wohnräume von Betriebsleiterwohnungen entlang der Staatsstraße (Parzelle 12, 13) sind als Fenster der Schallschutzklasse 3 auszuführen. Schlaf- und Kinderzimmer müssen jeweils mindestens eine Möglichkeit zur Belüftung von einer schallabgewandten Gebäudeseite her aufweisen. Die Maßnahmen an den Gebäuden sind vom Bauwerber zu tragen, sofern keine anderen abschirmenden Maßnahmen vorgesehen sind.