

I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

GE Gewerbegebiete
GE 1, GE 2

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

6. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

zu erhaltender Gehölzbestand/CEF-Maßnahme Haselmaus gem. textliche Festsetzung IV 1.)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1 = CEF-Maßnahme Artenschutz; gem. textliche Festsetzung IV 2.)
2 = Ausgleichsfläche; gem. textliche Festsetzung IV 2.)

zu erhaltender Baumbestand: Buche

zu erhaltender Baumbestand: sonstige Laubbäume

7. Sonstige Planzeichen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich Bauweise, Höhenfixpunkt und Wandhöhe

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports, Garagen

Baumfallzone

II. PLANISCHE HINWEISE

Flurgrenze 1141/2 Flurnummer Höhenlinie mit Meterangabe

Bestandsgebäude mögl. Gebäude

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen und Vergnügungstätten. Ausgenommen hiervon bleiben zulässig an Endverbraucher gerichtete Verkaufsteile von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter einem Viertel der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebes liegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 max. zulässige GRZ: 0,8

2.2 Wandhöhe
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplanter Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

GE 1: max. zulässige Wandhöhen und Dachform - siehe Planeinträge

Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die technischen Dachaufbauten um das Maß der Höhe von der Außenkante des Gebäudes abgerückt sind.

GE 2: keine baulichen Anlagen - nur Nebenanlagen (Parkplätze / Garagen / Carports)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

GE 1: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen mit einer Länge von max. 115 m zulässig.

GE 1: Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Fläche von insgesamt 150 m² zugelassen werden.

GE 2: Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur im Bereich der Umgrenzung für Nebenanlagen zugelassen.

4. Abstandflächen

Die Geltung der Abstandflächen gemäß Art. 6 der BayBo wird angeordnet.

5. Geländeänderung im Gewerbegebiet

Ein Abweichen vom Urgelände ist um +/- 1,75 m zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen der dafür notwendigen Geländeänderungen sind mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen. Dabei ist mind. 1,0 m vor Grundstücksgrenze wieder das Urgelände zu erreichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

6. Stellplätze und Lagerflächen

GE1, GE2: Stellplätze und Lagerflächen im Freibereich sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rasengitterpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

7. Gebäudegestaltung

Dachform und Dachneigung
Siehe Planeinträge

8. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen:
- maximal ein freistehender Werbepylon
- bis zu einer Höhe von 6,00 m ab OK geplanter Gelände
- bis zu einer Breite von 1,50 m

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Beleuchtung mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen, die auf die öffentlichen Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

9. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.

Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden. Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen. Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken. Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:
- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m
Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.
Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

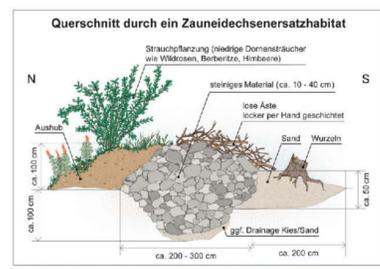
IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG/ARTENSCHUTZ

1. zu erhaltender Gehölzbestand/CEF-Maßnahme Haselmaus

Der Wald ist als gestufter strukturreicher Baum- und Strauchbestand mit einheimischen Laubgehölzen und Tanne zu erhalten.
Rodung des Jungfichtenaufwuchses und Pflanzung von Hasel- und Beerensträuchern. Pflegemaßnahmen sind im zulässigen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
Verkehrssicherungsmaßnahmen sind davon unberührt.

2. Fläche zum Artenschutz

Anlage von Zaunweidchen-Habitat
Totholz-Haufen, Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen in und auf der bestehende Böschung.



V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt folgendermaßen:

1. Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss breiflächig versickert werden oder gesammelt in ein Oberflächenengewässer eingeleitet werden. Eine Wasserrechtliche Erlaubnis ist zu beantragen. Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Schmutz- bzw. Regenwasserkanal ist unzulässig.

2. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal abzuleiten und an die bestehende Kanalisation der Gemeinde anzuschließen.

VI. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

GE 2: Die Betriebszeit von Parkplätzen ist nur zulässig von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr
Das Befahren mit LKW ist unzulässig

VII. HINWEISE DURCH TEXT

1. private Erschließungsflächen:
Erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen in den Privatstraßen liegen in der Unterhaltslast der privaten Eigentümer und nicht der Stadt Regen. Das Leitungsrecht (Abwasser und Trinkwasser) ist privat mit den jeweiligen anderen Grundstückseigentümern über Gestaltungsverträge notariell zu regeln. Der Winterdienst ist privat mit den jeweiligen anderen Grundstückseigentümern über Gestaltungsverträge notariell zu regeln. Sie unterliegen nicht der öffentlichen Räumspflicht und Unterhaltspflicht.

Die Mülltonnen müssen am Abholltag an der öffentlichen Erschließungsstraße abgestellt werden.

Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhaltspflicht der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.

Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

2. Hinweise zum Gesundheitswesen
Bei der Zulassung von Brauchwassererwärmungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassererwärmungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unauferfordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherheitseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

3. Winterdienst
Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeablagerungen im Bereich der Zufahrten und Zugänge durch den Winterdienst gerechnet werden muss.
Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den darauf vorhandenen Anlagen aus der Durchführung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Eigentümer keine Ersatzansprüche durch die Stadt zu.

4. Hinweise zum Brandschutz:

Löschwasserersorgung:
Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 m erreicht werden kann. Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Sicherheitsabstand:
Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

5. Hinweise zur Landwirtschaft:
Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.
Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammblümen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

6. Kanalhausanschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):
Sollern aufgrund späterer Grundstücksteilungen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalhausanschlüsse erforderlich werden, sind diese in einem separaten Verfahren bei der Stadt Regen zu beantragen.

Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhaltslast für diese zusätzlichen Hausanschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern. Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehender Grundstücke. Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anlegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit.

7. Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur):
Bei der Bayerwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Stromversorgungsnetzes bzw. der Telekommunikationsinfrastruktur ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH bzw. der Deutschen Telekom Technik GmbH mitgeteilt wird.

8. Starkregenereignisse:
Gegen wild abfließendes Wasser nach Starkregenereignissen haben sich die Grundstückseigentümer selbst zu schützen.

9. Baugenehmigung:
Die Festsetzungen zur Grünordnung, aber auch zu wasserdurchlässigen Belägen und Geländeänderungen werden für die Bauantragsteller rechtswirksam, wenn sie als Auflagen in der Baugenehmigung übernommen werden.

10. Baumfallzone
Die Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall innerhalb der Baumfallzone besteht. Ersatzansprüche gegenüber den Waldeigentümern im Falle eines Schadens sind privatrechtlich zu klären.
Der Grundeigentümer ist für die Verkehrssicherheit verantwortlich.
Die Verkehrssicherheit der Gehölzbestände sollte jährlich sowie nach Schadereignissen durch einen Sachverständigen überprüft und dokumentiert werden.
Gehölzschnitt und Heckenpflege sind nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 1.10. bis 29.02. zulässig.

11. Bodendenkmäler
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde.

12. Hinweise zur Artenschutz:
ökologische Baubegleitung erforderlich bei:

- Durchführung von CEF-Maßnahmen - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß textliche Festsetzung IV
- Änderungen/ Abriss von Gebäuden
- Freimachen von Baufeldern

Folgende konfliktvermeidende und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich:

Typ der Maßnahme	Maßnahme	Tierart
§ 39 BNatSchG Vermeidung	Schonender motormanueller Gehölzschnitt im zul. Zeitraum Oktober bis Februar	Vogel Haselmaus, Fledermäuse Reptilien
§ 39 BNatSchG Vermeidung	Festsetzung zu erhaltender Baumbestand: 2 tief besetzte Buchen, davon eine mit ausgebrochenem Kronenast	Vogel Haselmaus, Fledermäuse
§ 44 BNatSchG Vermeidung	Rodung von Wurzelstöcken ausschließlich im Baufeld für Nebenanlagen nur im Zeitraum Mai bis Oktober	Haselmaus
§ 44 BNatSchG Vermeidung	Vergrämung im geplanten Baubereich durch regelmäßiges Freischneiden	Zaunweidchse
§ 44 BNatSchG Vermeidung	Planungsphase von Abbrucharbeiten: • Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung – Voruntersuchung auf Fledermäuse und Gebäudebrüter • Festlegen einer angepassten Vorgehensweise • Abbruch der offenen Lagergestelle grundsätzlich nur außerhalb der Vogelbrut- bzw. Wochenstubenzeit • Ggf. Durchführen von CEF-Maßnahmen	Gebäudebrüter (Vögel), Fledermäuse
§ 44 (5) BNatSchG „Vorgezogene Ausgleich“	Vorgezogene Anlage von Habitaten für Reptilien unmittelbar angrenzend an den Vergrämungsbereich und außerhalb des Baubereich mit Material des Gehölzschnittes	Zaunweidchse stellvertretend für alle Reptilien
§ 44 (5) BNatSchG CEF-Maßnahme „Vorgezogene Ausgleich“	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / Habitatoptimierung: Rodung von Fichtenaufwuchs in der bestehenden Eingrünung, Pflanzung von Hasel- und Beerensträuchern	Haselmaus

VIII. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH

2 private Ausgleichsflächen Gemarkung Rinnnachmündl Fl. 184 TF, 826 TF

Die Grenzen der je 1.600 m² großen Ausgleichsflächen ist im Gelände durch die dauerhafte Markierung der Ecken zu kennzeichnen.
Das Grünland ist zu einer artenreichen Mähwiese (G212 gem. Biotopverfliste) zu entwickeln. Entlang der Grenzen sind Algrasstreifen stehen zu lassen.
Düngung, FSM und Mulchen sind unzulässig. Das Mähgut ist auf der Fläche zu trocknen und muss entfernt werden.
Das Grünland ist 5 Jahre lang auszuhagen mit 3 Schnitten pro Jahr ohne Festlegung eines Schnittzeitpunktes.
Anschließend ist es als Heuwiese mit 2 Schnitten pro Jahr, 1. Schnitt ab 15.06., zu bewirtschaften.

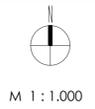
Die Ausgleichsflächen sind durch die Stadt Regen im Bayerischen Ökflächenkataster einzutragen. Im Grundbuch ist eine dingliche Sicherung mit Realast zugunsten der Stadt Regen einzutragen. Herstellung und Pflege der Stadt Regen anzuzeigen (Berichtspflicht).
Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Tausendbachl"

Stadt Regen
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich GE: Größe von rund 1,77 ha
Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. TF 1528/1, 1528, TF 1529/1, 1529, TF 1530/1, 1532/2 und 1530 der Gemarkung Rinnnachmünd
Geltungsbereich der Ausgleichsfläche: Größe von rund 0,32 ha
Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. TF 184, TF 826 der Gemarkung Rinnnachmünd



VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Bauausschuss der Stadt Regen hat in der Sitzung vom 08.10.2024 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2024 örtlich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 13.11.2024 bis 20.12.2024 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 13.11.2024 bis 20.12.2024 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis (Frst: 1 Monat)

6. Satzungsbeschluss
Die Stadt hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt Ort:
.....
1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ort:
.....
1. Bürgermeister

Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | ba@wein-architekten.de



Entwurfsverfasser:
Vorentwurf: 01.10.2024
Entwurf: 15.07.2025
Fassung: