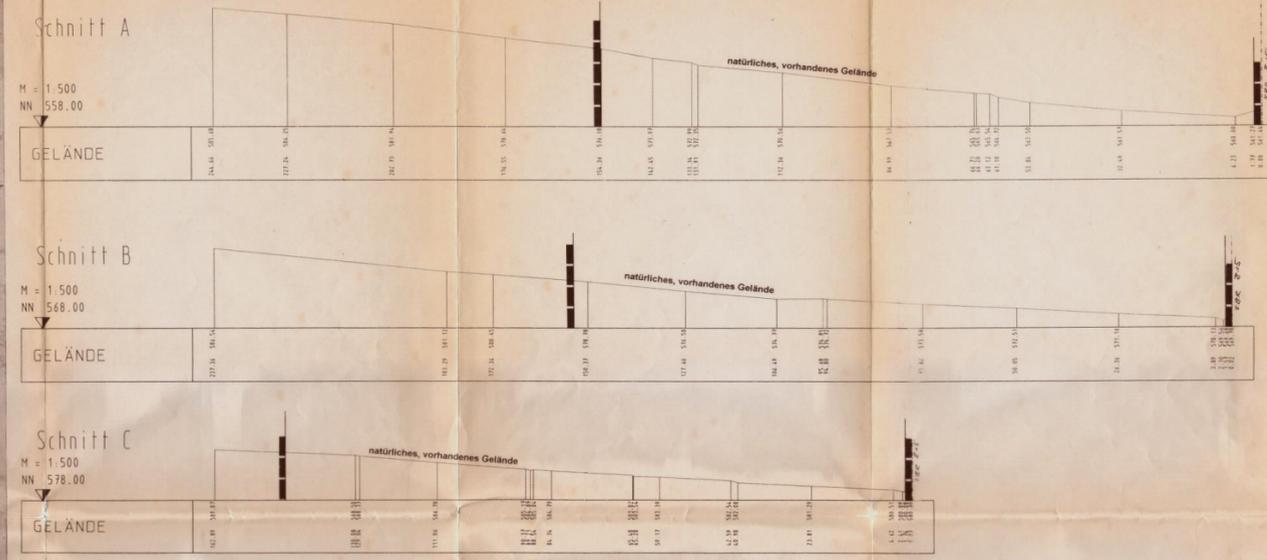




„Thierstein West, an der A93“ Dipl.-Ing. Architekt
 M = 1 : 1000 gezeichnet: Meinhold 02.10.97
 am Kurpark 6 95680 Bad Alexandersbad
 rainer dittrich architekt - dipl. ing. 21.05.96
 95680 bad alexandersbad 25.05.99
 am kurpark 6 - tel. 09232/5302 Fax: 09232/5305



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS GEWERBEGEBIET „THIERSTEIN WEST, AN DER A93“

Für die Grundstücke Fl. Nr. 313 Teilf. 314 315 316 317 318 Teilf. 319 Teilf. 320 321 322 323 323/1 324 Teilf. 697 Teilf. 702 Teilf. 704 706 707 708 Teilf. 709 Teilf. 724 725 Teilf. 726 Teilf. 727 729 730/1 733/2 Teilf. 738 747 Teilf.



LEGENDE
 Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Thierstein West, an der A93“ Gemeinde Thierstein

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
 eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 Nutzungsschablone
 GE 7,0 Art der Nutzung Höhe der baulichen Anlage
 0,8 Grundflächenzahl GRZ Geschosflächenzahl GFZ
 SD 10-25° Dachform + Dachneigung
 PD 20°/FD
 TH 7,0 max. Traufhöhe über Gelände in Meter (gemessen ab vorhandenen natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut)
 SD Satteldach
 PD/FD Pultdach / Flachdach
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (1) und (2) BauNVO)**
 Baugrenze festgesetzt
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)**
 Sichtdreieck
 Bauverbotszone gem. BayStrWG, 15 m Abstandsstreifen, angrenzend an klassifizierte Straßen
 Baubeschränkungszone gem. BayStrWG, 15 m Abstandsstreifen, angrenzend an klassifizierte Straßen
 Baubeschränkungszone gem. BayStrWG, 15 m Abstandsstreifen, angrenzend an klassifizierte Straßen
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie
 Gehweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Fahrbahnfläche
 Öffentliche Stellplätze
 Fußweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
 Uniformstation, etwaiger Standort
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
 Hauptversorgungsleitung Abwasser, unterirdisch, bestand
 Versorgungsleitung der Deutschen Telekom, unterirdisch, bestand
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Sichtschutz vom geplanten Wohngebiet zum Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
 Die Auswahl der Bäume, Büsche und Sträucher ist zu beachten (siehe Anlage zur Begründung). Im Zuge der Straßenplanung erfolgt die genaue Festsetzung und Gestaltung dieser Fläche.
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 18; 20 und 25 BauGB)**
 Pflanzgebiet A
 Hochstammreihe, Pflanzqualität gem. Übersichtsplan Pflanzgebiete
 Pflanzgebiet B
 Baumreihe, Pflanzqualität gem. Übersichtsplan Pflanzgebiete
 Pflanzgebiet C
 Hochstammreihe mit Unterpflanzung, Pflanzqualität gem. Übersichtsplan Pflanzgebiete
- Sonstige Pflanzzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 (5) BauNVO)
- zeichnerische Hinweise und nrichtliche Übernahmen**
 vorhandene Grundstücksgrenzen
 Flurnummern
 Höhenschichtlinien
 vorhandene bestehende Bebauung
 Maßzahlen in m
 Geländequerschnitte
 Vorschlag für Einfahrt
 Bauplatznummer

- II. RECHTSGRUNDLAGEN**
 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen sind das Baugesetzbuch und die Bayerische Bauordnung einschließlich der dazu ergangenen Rechtsvorschriften in der derzeit gültigen Fassung.
- III. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB):**
 1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 Gewerbebetriebe mit stark luftbelastenden Immissionen werden ausgeschlossen (§ 1 (9) BauNVO).
 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 GEK eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 (Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die den flächenbezogenen Schalleinstufungen am Tag von 54 dB(A) und nachts von 39 dB(A) nicht überschreiten.)
- 2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der GRZ, GFZ und die Höhe der baulichen Anlage.
- 3. **STELLPLÄTZE UND EINFARTEN ZU DEN BAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die zum Zufahren erforderlichen Stellplätze für die Gewerbebetriebe sowie Kundenstellplätze, sonstige Stellflächen und Lagerflächen sind, sofern bautechnische Erfordernisse dem nicht zwingend entgegenstehen in wasserundurchlässiger bzw. wasserstaudurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesel-/Schotter) auszubilden.
- 4. **VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 Sichtdreieck Das erforderliche Sichtfeld ist von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Sichtbehindernde Gegenstände (Zäune, Stapeln, Anpflanzungen, Abgrenzungen), die eine Höhe von 0,80 m über Straßenebenfläche überschreiten, sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Hochstammbaumplantagen.
- 5. **ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Die ausgewiesene Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Auswahl der Bäume, Büsche und Sträucher ist zu beachten (siehe Anlage zur Begründung). Die genaue Festsetzung und Gestaltung dieser Fläche erfolgt im Zuge der Straßenplanung. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrten, privaten Wege und Stellflächen als Grün- oder gärtnerische Flächen anzulegen und dauernd zu unterhalten und bei Ausfall mit gleicher Qualität zu ersetzen.

- IV. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 3 BayBO):**
 1. **ABSTANDSFLÄCHEN**
 Die Geltung von Art. 5 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet (Art. 7 Abs. 1).
 Hinweis: Mit dem Bauantrag ist ein Regierquerschnittplan vorzulegen. Er muß den Geländeschnitt des vorhandenen und des zukünftigen Geländes aufweisen (§ 8 BauNVO).
- 2. **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes bis max. 2,00 m sind zulässig. Hinweis: Mit dem Bauantrag ist ein Regierquerschnittplan vorzulegen. Er muß den Geländeschnitt des vorhandenen und des zukünftigen Geländes aufweisen (§ 8 BauNVO).
- 3. **DACHFORMEN UND DACHEINDECKUNG**
 Die Gebäude sind mit Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung von 10-25° oder Pultdächern (PD) mit einer max. Dachneigung von 20° und Flachdächern (FD) einzudecken. Es sind auch Tonnendächer mit Trapezblech zulässig. Wellensystem oder ähnlich gestapelte Platten sind als Dachdeckung unzulässig. Ebenso unzulässig ist das Eindecken mit grauen Farbtonen.
- 4. **FASSADENGESTALTUNG**
 Die Verwendung von gelben Farben ist unzulässig.
- 5. **WERBEANLAGEN**
 Werbeanlagen für das gesamte Betriebsgrundstück sind mit max. 10 m² und einer maximalen Höhe von 10,50 m am Ort der Leistung zulässig. Bei Leuchtschildern sind grelle Farböne und Wechsellicht unzulässig.
- 6. **EINFRIEDRUNGEN, VORPLATZGESTALTUNG**
 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holz- und kunststoffüberzogene Drahthornschutze - ohne massiven Sockel - mit max. 2,00 m Höhe zulässig, die mit einheimischen Hecken (z.B. Weißdorn, Hartriegel) zu hinterpflanzen sind. Als straßenseitige Einfriedung gelten die gleichen Bestimmungen wie für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen jedoch nur mit kunststoffüberzogenen Drahthornschutze mit einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m. Straßenseitige Einfriedungen sind in einem Abstand von mindestens 50 cm von der Begrenzung des öffentlichen Straßenraumes anzuordnen. Innerhalb dieses 50 cm breiten Streifens werden die erforderlichen verkehrssichernden Einrichtungen sowie die Straßenbeleuchtungskörper angeordnet.
 Die Vorplätze sollen vorzugsweise mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden.
- 7. **ENTSORGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
 Niederschlagswasser sind getrennt zu erfassen und zu sammeln und soweit möglich innerhalb der Grundstücke flächenhaft zu versickern. Die Nutzungsbarmachung der gesammelten Niederschlagswasser für Hauszwecke, Waschanlagen oder Bewässerungszwecke ist zulässig. Die Abkürzung des Niederschlagswasser pro Grundstück ist auf 50 l/sec. pro Hecker zu begrenzen. Stärker verschmutztes Oberflächenwasser sind vor Übergabe in die öffentliche Entwässerungsanlage vorzuringeln. In die Schmutzwasserkanäle darf kein Fremdwasser (Grund-, Quell-, Niederschlags- und Sickerwasser) eingeleitet werden.

- V. PLANUNTERLAGEN**
 Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Flurkarten des Vermessungsamtes Wunsiedel sind nur bedingt zur genauen Maßentnahme geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text entnommen werden.
- VI. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**
 Bei Inzunahme von Gewerbegrundstücken ist jeweils als Bestandteil des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grundordnungsrechtlichen Vorgaben vorzulegen.
- VII. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 Auf den im Plan eingetragenen Grünflächen sind nachstehende Pflanzungen als Pflanzgebiete durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Ausfall durch gleichwertiges Pflanzmaterial zu ersetzen. Die Pflanzqualitäten sind als Mindestqualität entsprechend der Angaben der Grünordnung zu vollziehen.
 Pflanzgebiet A
 Pflanzung von Hochstammreihen, Baumart: Bergahorn; Pflanzenverwendung gem. Pflanzschema A
 H: 3 x v, SU: 16-18 cm
 Pflanzgebiet B
 Pflanzung von Baumreihen, Baumart: Spitzahorn; Pflanzenverwendung gem. Pflanzschema B
 H: 3 x v, SU: 16-18 cm
 Pflanzgebiet C
 Pflanzung von Hochstammreihen, Baumart: Stieleiche mit Unterpflanzung; Pflanzenverwendung gem. Pflanzschema C
 H: 3 x v, SU: 16-18 cm
 St: 2 x v, 60-100 cm

VIII. VERFAHRENSVERMERKE
 Der Gemeinderat der Gemeinde Thierstein im Fichtelgebirge hat in der Sitzung vom 26.09.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes „THIERSTEIN WEST, AN DER A93“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.97 ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt des Lkrs. Wunsiedel i. F. Nr. 2 vom 02.12.97).
 Thierstein, den 26.09.97
 Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.97 hat in der Zeit vom 20.02.98 bis 26.04.98 stattgefunden.
 Im Rahmen der Bürgerbeteiligung liegt die Planung in der Zeit vom 20.02.98 bis 26.04.98 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Thierstein zur Einsichtnahme aus, ebenso in der VG Thierheim, Marktplatz 2. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird gegeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.97 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.97 bis 01.12.97 öffentlich ausgestellt.
 Thierstein, den 26.09.97
 Bürgermeister

Die Gemeinde Thierstein im Fichtelgebirge hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.09.97 als Satzung beschlossen. (Amtsblatt des Lkrs. Wunsiedel i. F. Nr. 9 vom 26.09.97).
 Thierstein, den 26.09.97
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.09.97 gem. § 10 (3) BauGB (Amtsblatt des Lkrs. Wunsiedel i. F. Nr. 9 vom 26.09.97).
 Thierstein, den 26.09.97
 Bürgermeister

MARKT THIERSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

M = 1 : 1000

FÜR DAS GEWERBEGBIET „THIERSTEIN WEST, AN DER A93“ IN THIERSTEIN

AUFGESTELLT DEZEMBER 1997

RAINER DITTRICH DIPL.-ING. (FH) ARCHITEK
 AM KURPARK 6 95680 BAD ALEXANDERSBAD TELEFON: 09232/5302