

Markt Sulzbach a. Main Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach – 2. BA“

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 ÄndG vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke

Von den im Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind, allgemein zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

DH Die Dachhöhe wird mit maximal 14.00 m festgesetzt.

Sofern ein geneigtes Dach ausgebildet wird, werden für die Firsthöhe 15.0 m und für die Wandhöhe 12.00 m als Obergrenze festgesetzt.

Der Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Straße. Er ist mittig vor dem jeweiligen Gebäude anzusetzen.

Bei der Errichtung von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen oder technisch beding- ten in der Masse untergeordnete Bauteile auf dem Dach dürfen diese Anlagen die festgesetzte Dach-, Wand- und Firsthöhe bis 1,50 m überschreiten.



Bauhöhenbeschränkung

Für Dachaufbauten, Antennen, Kamine und Bepflanzung besteht eine Bauhöhenbeschränkung von 20 – 45 m über Segelfluggelände bezogen auf die Höhe der westlichen Landeschwelle.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die GRZ wird mit maximal 0.80 festgesetzt.

GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die GFZ wird mit maximal 2,40 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig, wenn die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung des Artikels 6 BayBO errichtet werden.



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 1.700 m² festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



Gehweg (Lage unverbindlich)

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telekommunikationsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

Zum freien Landschaftsraum ist eine Feldhecke aus Pflanzenarten der Tabellen 1.1 und 1.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang des Altenbaches sind auf den östlichen Teilflächen Pflanzen entsprechend des Gehölzbestandes des Biotops zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

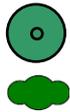


Private Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

8.1 Freiflächengestaltung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (* standortheimische Arten)
Zu verwenden sind heimische standortgerechte Laubgehölze.

Tabelle 1.1 (Bäume)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität ≥
Feldahorn	Acer campestre* i.S.	H 3xv mB 18-20
Spitzahorn	Acer platanoides* i.S.	H 3xv mB 18-20
Bergahorn	Acer pseudoplatanus* i.S.	H 3xv mB 18-20
Weiß-Birke	Betula pendula*	H 3xv mB 18-20
Hainbuche	Carpinus betulus*	H 3xv mB 18-20
Esche	Fraxinus excelsior* i.S.	H 3xv mB 18-20
Vogelkirsche	Prunus avium* i.S.	H 3xv mB 18-20
Vogelbeere	Sorbus aucuparia* i.S.	H 3xv mB 18-20
Traubeneiche	Quercus petraea* i.S.	H 3xv mB 18-20
Salweide	Salix caprea* i.S.	H 3xv mB 18-20
Winterlinde	Tilia cordata* i.S.	H 3xv mB 18-20
Feldulme	Ulmus carpinifolia* i.S.	H 3xv mB 18-20

Tabelle 1.2 (Sträucher)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität ≥
Hartriegel	Cornus i.A.u.S.	Str 2xv, h 100-150
Hasel	Corylus avellana*	Str 2xv, h 100-150
Weißdorn	Crataegus monogyna*	Str 2xv, h 100-150
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*	Str 2xv, h 100-150
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare*	Str 2xv, h 100-150
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum*	Str 2xv, h 100-150
Holzapfel	Malus silvestris	Str 2xv, h 100-150
Schlehdorn	Prunus spinosa*	Str 2xv, h 100-150
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra*	Str 2xv, h 100-150
Faulbaum	Rhamnus fruticosus.	Str 2xv, h 60-100
Hundsrose	Rosa canina*	Str 2xv, h 60-100
Brombeere	Rubus fruticosus.	Str 2xv, h 60-100
Himbeere	Rubus idaeus	Str 2xv, h 60-100
Schneeball	Viburnum i.A.u.S.	Str 2xv, h 100-150

Tabelle 1.3 (Kletterpflanzen)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Efeu	Hedera helix
Gemeine Waldrebe	Clematis alpina
Jelängerjelierber	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Knöterich	Polygonum aubertii
Hopfen	Humulus lupulus

Für einzelne Arten sind Rankgerüste notwendig.

Nadelgehölze

Nadelgehölze sind - mit Ausnahme von Kiefern - nicht standortgerecht. Deshalb sollen lediglich Kiefern mit höchstens 5 % Anteil an der Gesamtbepflanzung verwendet werden.

8.2

Dachbegrünung

30 % der Dachfläche von Flachdächern sollten extensiv begrünt werden. Die Dachflächen sind mit 0,10 m Erdschicht zu bedecken und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Zufahrten und Stellplätze

Auf der Fläche zwischen vordere Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Zufahrten und Stellplätze zugelassen. Zum Nachbarn sowie alle 10,0 m sind diese durch mind. 2,0 m breite Grüninseln zu gliedern. Die Befestigung der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z. B.: Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Ökosteine usw.

8.4 Dachdeckungen

Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

8.5 Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

Gehölzrodungen und Rückschnitte sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

Die bestehenden Bäume in der Nähe des Altenbachs sind ein potenzieller Lebensraum für geschützte Arten. Vor der Rodung sind die Bäume auf Dauernester zu untersuchen. Für den Fall, dass Dauernester vorhanden sind, ist eine Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen erforderlich.

9. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für das Gewerbegebiet werden folgende zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt:

GE1 a LWA" (tags / nachts) (60 / 45) dB(A)
GE2 a LWA" (tags / nachts) (66 / 51) dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Werte ist mit einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Dabei sind alle lärmemittierenden Anlagen und Vorgänge auf dem Betriebsgelände, einschließlich des Fahrverkehrs und Ladebetriebes, zu berücksichtigen. Es sind nur Betriebe zulässig, die die festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel einhalten können.

Die resultierenden "immissionswirksamen Schalleistungen" basieren dabei auf einer Emissionshöhe von 2,0 über GOK.

Auf einen Nachweis kann nur verzichtet werden, wenn aus der Art des Betriebes bzw. der Beschreibung ersichtlich ist, dass der vom beantragten Betrieb ausgehende Lärm nicht relevant ist.

Die schallschutztechnische Stellungnahme der „Landesgewerbeanstalt Bayern“ vom 26.04.1999 „Gutachten - Nr. UAS 9940136“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. **Sonstige Planzeichen**

 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländeänderungen

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind im Hangbereich bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Die Dachneigung beträgt maximal 35°. Bei der Ausbildung von Sheddächern sind bei betrieblichen Erfordernissen ausnahmsweise auch steilere Dachneigungen zulässig.

2. Einfriedungen

Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Der Zaun ist innerhalb oder gebäudeseits der Pflanzstreifen zu führen.

3. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 (3) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens.

Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

3. Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den Altenbach einzuleiten. Hierzu ist bei der Unteren Wasserrechtsbehörde ein entsprechender Einleit Antrag zu stellen.

4. Grundwasser

Im Talbereich des Altenbachs ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen.

5. Schichten- und Hangdruckwasser

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

6. Quell- und Drainsammelwasser

Quell- und Drainsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

7. Lärmschutz

- 7.1 Innerhalb des Plangebietes gilt der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1
Gewerbegebiet GE: tags 65 dB, nachts 55 bzw. 50 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Büroräumen und Wohnungen im Gewerbegebiet richtet sich nach den Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8, vom November 1989. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB (A) würde dies dem Lärmpegelbereich III entsprechen.

- 7.2 Mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb auf dem Segelfluggelände ist zu rechnen.

8. Freiflächenplan

Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Planunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Planinhalt: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-, Stellplätze, etc. Der Bauwerber hat bei Vorlage des Baugesuchs für die laut Bebauungsplan vorzunehmende Bepflanzung eine Bankbürgschaft vorzulegen.

9. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Februar 2017“.

10. Sonstiges



vorhandene Flurstücksgrenze



geplante Flurstücksgrenze



Bestandshöhenlinien mit Höhenangabe in Metern über NN

RKS

Messpunkt aus Bodengutachten mit Angabe des Grundwasserstandes

D. Nachrichtliche Übernahmen



Überschwemmungsgebiet des Altenbachs (HQ 100), ermittelt durch ISB, Laudenschach im Februar 2017



Biotop Nr. 6020 – 0011 – 001 (kein Schutzstatus)