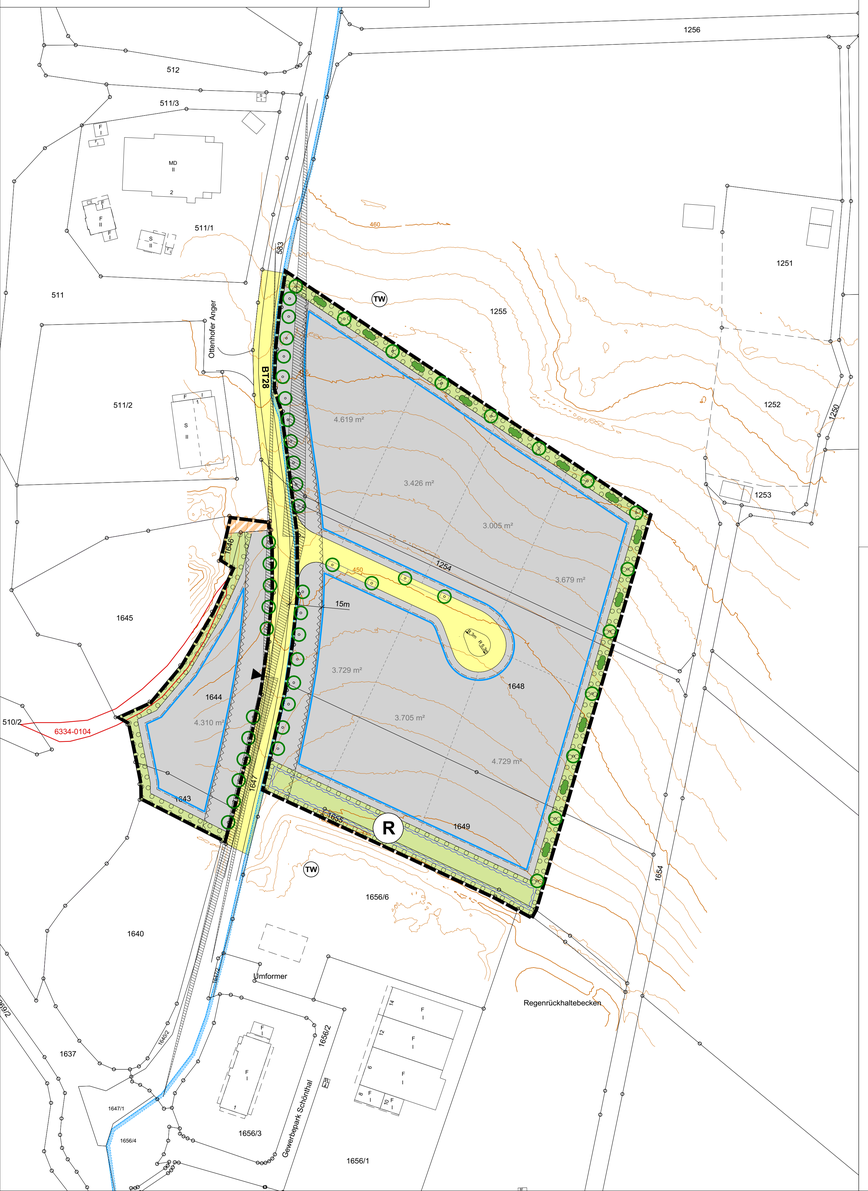
PRÄAMBEL

Der Markt Plech erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Zufahrt

4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

TW — Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

Sichtdreieck (Anfahrsicht)

Hinweise

57 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

680 — mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)

BAY-01846 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

520 — Höhen in m ü. NN

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Plech den .....

.....
Karlheinz Escher
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt 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 §§ Z14 und Z15 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Markt Plech den .....

.....
Karlheinz Escher
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)
Ausgeschlossen sind Betriebe die wassergefährdende Stoffe herstellen oder in größerem Umfang verwenden.
Betriebswohnungen sind nicht zulässig.

1.2 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m²]	Tag ($L_{EK,tags}$)	Nacht ($L_{EK,nachts}$)
GEe1	Wird ergänzt		
GEe2			

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

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.

Mit dem Bauantrag bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzulegen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 0,8

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 12,0 m, die max. Gebäudehöhe 15,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die Höhe des Fertigfußboden Erdgeschoß darf maximal 30 cm über der Höhe der Erschließungsstraße sein. Bezugspunkt ist die Mitte der zur Straße hin orientierten Gebäudeseite.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es gilt eine offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude über 50 m zulässig sind.

3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs nach § 1a Abs. 3 BauGB
Wird ergänzt

4.2 Pflanzgebote für Laubbäume
Es sind hochstämmige Laubbäume aus standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind bei Baumpflanzungen lagemäßig nicht bindend.

4.3 Versiegelung/Freiflächengestaltung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Die Anforderungen im Karst sind zu beachten. Nicht befestigte Freiflächen sind naturnah zu gestalten.

4.4 Flächen mit Begrünungsbindung / Pflanzgebote Baum-/Strauchhecken
Im Bereich der Begrünungsbindung zur freien Landschaft hin sind mind. 5 m breite Grundstücksflächen als freiwachsende Hecken mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste in der Begründung zu bepflanzen (Baumanteil mind. 10 %).

4.5 Pro 10 Stellplätze ist mind. 1 heimischer Großbaum zu pflanzen (StU mind. 12/14).

4.6 An den künftigen inneren Grundstücksgrenzen sind jeweils mind. 2m breite Streifen zu begrünen und mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen bzw. als naturnahe Gras-Krautflur zu entwickeln.

4.7 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig.

4.8 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Dachform
zulässig: alle harten Dacheindeckungen, Flachdach, Pultdach, Satteldach, kombiniertes Dach (versetztes Pultdach). Dachdeckung mit grundwasserschädlichen Materialien (z.B. Kupfer, Blei) sind unzulässig.
Flachdächer sind zu mindestens 70% der Dachfläche zu begrünen und/oder mit Fotovoltaikanlagen auszustatten. Geneigte Dächer sind zu mind. 40% mit Fotovoltaikanlagen auszustatten.

2. Einfriedung und Geländeanpassung
Einfriedungen sind transparent mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 2,0 m. Geländeanpassungen und Auffüllungen sind zulässig, allerdings nur zum Ausgleich der Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Gelände und der künftigen Erschließungsstraße bzw. dem rückwärtigen Geländeanschluss.

3. Stützmauern
Zur freien Landschaft und zum Rückhaltebecken hin sind Stützmauern unzulässig. Höhenunterschiede müssen mit Erdböschungen überwunden werden, die Flächen mit Begrünungsbindung dürfen als Erdböschung ausgeführt werden.

D. Hinweise

1. Auf die Bestimmungen der Schutzverordnung zur Trinkwassergewinnung Ranna und evtl. Auflagen und Einschränkungen im Baugenehmigungsverfahren wird ausdrücklich hingewiesen

2. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

3. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

4. Auf zufließendes Hangwasser wird hingewiesen.

5. Werbeanlagen, die von der Autobahn aus sichtbar sind, bedürfen der Genehmigung der unteren Verkehrsbehörde.

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf

N

Markt Plech

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbe Ottenhof 3"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / lb

datum: 19.09.2022 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de