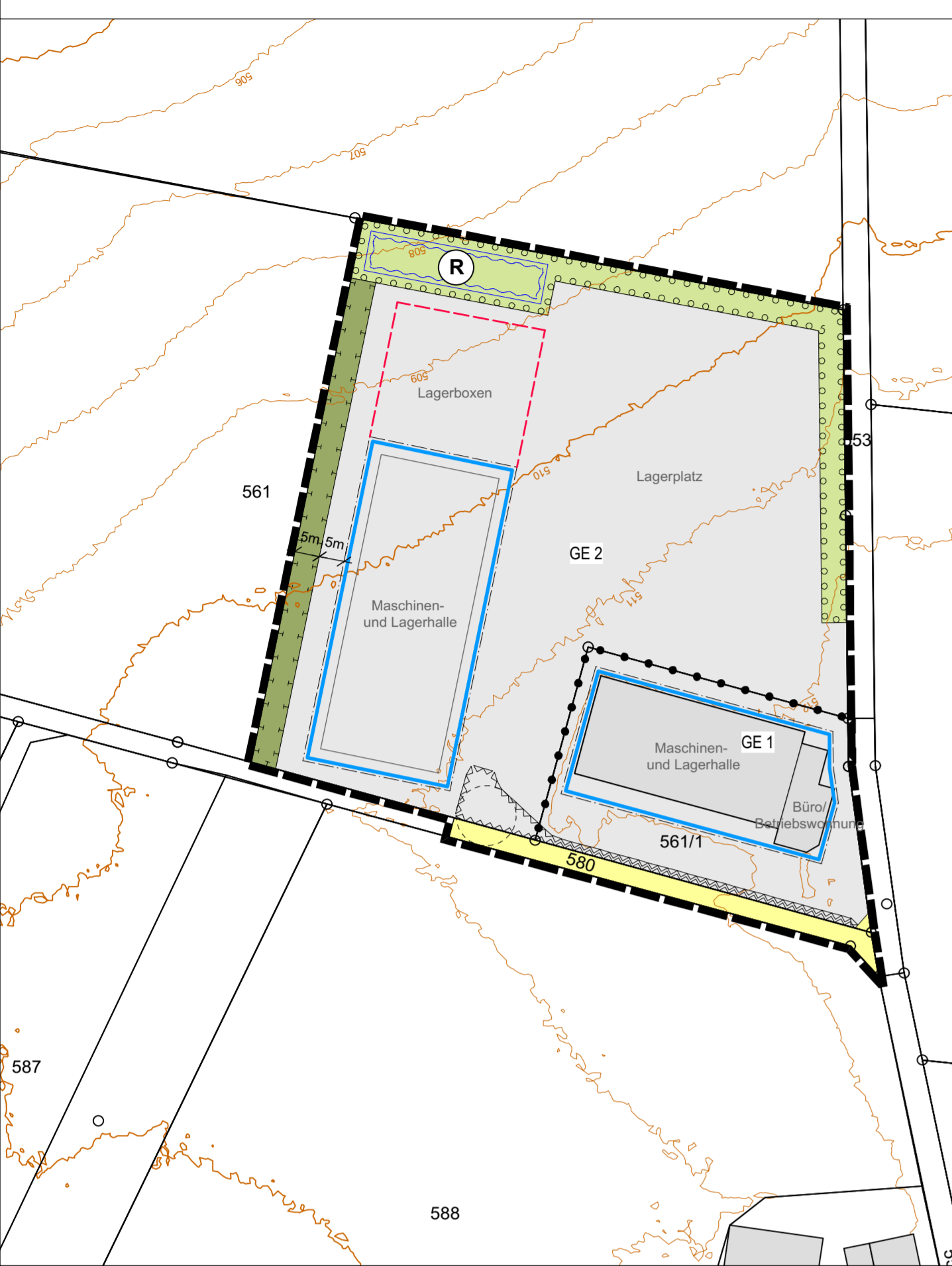


Die Stadt Gräfenberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)**
 - GE** Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 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
 - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Flächen für Lagerboxen
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Höhen in m ü. NN
 - vorhandene Gebäude
 - mögliche Gebäudestellung

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

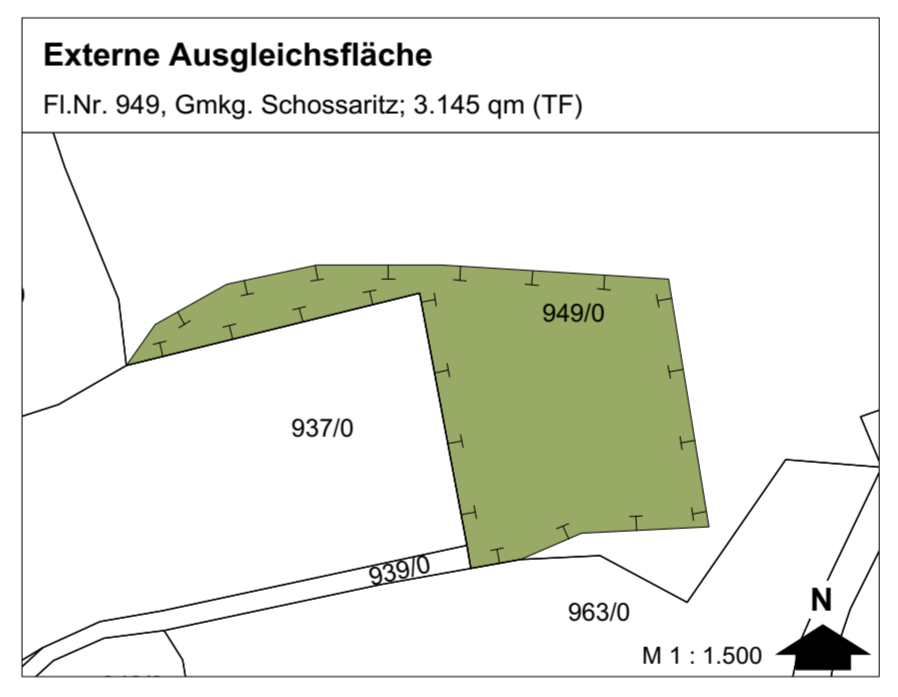
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO
Eingeschränkt ist die Art der Nutzung sowie die zulässigen Emissionen (siehe B.1.2).
Zulässig sind im GE 1: Lager- und Maschinenhalle, Betriebsleiterwohnhaus sowie Bürogebäude.
Zulässig sind im GE 2: Lagerflächen für Erdaushub, Humus, Sand, Schotter, Grüngut und andere Baustoffe sowie Abstellflächen für Baumaschinen, Lagerflächen für Brechgut, Bauschutt und hergestellte Recycling-Baustoffe, mobile Container für Arbeitsmaterial und Sozialräume mit Toiletten etc. sowie Stellplätze für Mitarbeiter. Das Brechen und Sieben von Baumaterialien sowie entsprechende Anlagen (auch mobile) sind im Geltungsbereich ausgeschlossen.
 - Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Auf den nachfolgend benannten Teilflächen der festgesetzten Gebiete (Gewerbegebiet 1 und 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingent LEK in dB | |
|------------|-------------------------------|------------------------------|
| | Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) | Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) |
| GE 1 | 56 | 40 |
| GE 2 | 60 | 46 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen. Die DIN 45691 liegt bei der Verwaltungsgemeinschaft Gräfenberg zur Einsichtnahme bereit und kann über das Deutsche Institut für Normung e. V., 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 0,8
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,0 m, die max. Gebäudehöhe 12,0 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 des vorhandenen Geländes liegen. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des gebäudes mit dem vorhandenen Gelände.
Die maximale Schütthöhe von Lagergut beträgt 8,0 m.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude über 50 m zulässig sind.
 - Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Geringfügige Überschreitungen bis zu 3 m sind zulässig
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen wird eine Teilfläche von 3.145 qm der Fl.Nr. 949 Gmkg. Schossaritz als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung eines artenreichen Waldsaums und von extensiv genutztem Grünland festgesetzt. Pflege: 1-2-malige Mahd des Grünlands ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung, Mahd des Waldsaums alle 2 Jahre ab 15.08. auf 50% der Fläche (jährlich wechselnd).
 - Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs - Pflanzgebote
Es sind überwiegend geschlossene Hecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die Anlage einer Grabenmulde zur Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist zulässig.
 - Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Die Anforderungen im Karst sind zu beachten. Flächen zur Lagerung mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen sind zu versiegeln und das Schmutzwasser ist ggf. zu behandeln.
 - Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig.
 - Nicht befestigte Freiflächen sind naturnah zu gestalten.
 - Spiegelnde Verglasungen sind nicht zulässig.



- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO)**
 - Dachform: Flachdach, Pultdach, Satteldach, kombiniertes Dach, Dachneigung bis 20°
Dachdeckungen aus Kupfer sind nicht zulässig. Photovoltaikanlagen sind auf allen hierfür geeigneten Dachflächen anzubringen.
 - Einfriedrungen sind als naturnahe Hecke und/oder mit max. 2,0 m hohen transparenten Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Zu Nachbargrundstücken ist der Zaun um mind. 0,5 m einzurücken.
Geländeauffüllungen und -abgrabungen sind zulässig, sofern sie zur Herstellung weitgehend ebener Grundstücksflächen erforderlich sind (vgl. auch B.2.2)
 - Werbeanlagen über Firmenschilder am Gebäude hinaus sind unzulässig.
- Hinweise**
 - Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf der Baufläche zu versickern. Hierbei sind die Anforderungen im Karst zu beachten.
 - 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.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Gräfenberg, den

.....
Ralf Kunzmann
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum 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 in der Stadt 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 §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Stadt Gräfenberg, den

.....
Ralf Kunzmann
Erster Bürgermeister



Entwurf

**Stadt Gräfenberg
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 32 "Lilling - Gewerbe"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 10.03.2022 ergänzt:

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

