

BEBAUUNGSPLAN „BÖSENBIRKIG-GEWERBEGEBIET“ MARKT GÖSSWEINSTEIN, LANDKREIS FORCHHEIM

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) wird nach der Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat von folgende Satzung über den Bebauungsplan „Bösenbirkig-Gewerbegebiet“, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
----	----------------------------

Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

Entgegen § 8 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen die der Immissionsschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Genehmigung bedürfen.

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

2.1	0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.2	z.B. 1,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
2.3	I	maximal zulässig ist ein Vollgeschoss
2.4	II	maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse
2.5	Nutzungsschablone:	Zahl der Vollgeschosse
	Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl
	Grundflächenzahl	Bauweise
		Dachgestaltung

2.6 Höhe der Gebäude
Die maximale Höhe wird mit 8,00 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First (SD und PD) oder die Attika (FD).

2.7 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf max. 0,30 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen. Als Bezugspunkt dient die Gebäudemitte. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

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

3.1	a	Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO; Es sind Längen über 50,0 m zulässig
3.2		nur Einzelhäuser zulässig
3.3		Baugrenze

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	möglicher Standort für Trafostation
--	-------------------------------------

6. Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	geplanter Abwasserkanal
--	-------------------------

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
--	-------------------------

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

8.1		Wasserfläche (Sickerbecken)
8.2		Entwässerungsmulde zur Ableitung von Oberflächenwasser zum Sickerbecken

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1		zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung
9.2		zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste mit Standortbindung
9.3		zu pflanzende Sträucher gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

9.4 Öffentliche Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:
Zur Vermeidung einer Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der St 2685 als Blendeschutzsicherung ein Wall aufgeschüttet und begrünt.

9.5 Bepflanzungen
Je 250 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Anhang Gehölzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

9.6 Maßnahmen zum Artenschutz
Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

9.7 Beleuchtung
Für die Ausleuchtung des Gewerbegebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.

9.8 Befestigung
Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen. Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden.

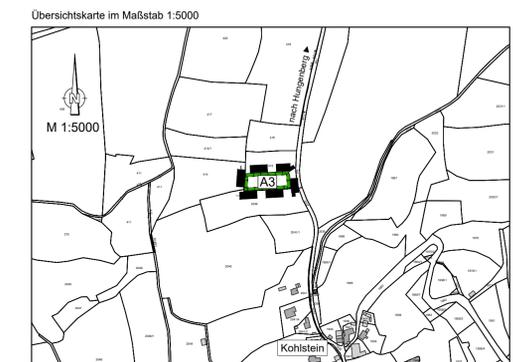
9.9 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Interne Ausgleichsflächen (A1 / A2):
In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde können die im Süden des Geltungsbereiches entstehenden Sickerbecken als Ausgleichsflächen (A1/A2) herangezogen werden. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.032 m².

Ausführung und Pflege
Die Sickerbecken werden in Erdbauweise ausgeführt und die Sohle naturnah gestaltet. Die umgebende Fläche des Beckens wird mit einer extensiven Grünlandmischung angesät. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und dem 01.10. mit Abfuhr des Mahdgutes. Alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen ist die Funktionsfähigkeit der Anlage zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Externe Ausgleichsfläche (A3):
Teilfläche der Fl.Nr. 415 der Gemarkung Unteralfeld (A3)
Fläche A3 wird derzeit als Wiese genutzt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2.123 m².

Ausführung und Pflege
Anlage einer Streuobstwiese:
Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Anhang Gehölzliste Obstbäume) mit einem Abstand von ca.20 m und einem Reihenabstand von ca.20 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes.



10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgende Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten: Emissionskontingente Tags und nachts für die Teilflächen im "Bösenbirkig-Gewerbegebiet" (Emissionshöhe) 1m):

Fläche	L _{eq} TA (dB(A))	L _{eq} N (dB(A))
Fläche GE 1	70	55
Fläche GE 2	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren gemäß TA-Lärm nachzuweisen.

11. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem im Süden des Baugebietes liegenden Sickerbecken zu zuführen.

12. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

12.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
12.2		Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stäbe, Häufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

12.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

1.1 Dachformen	SD, PD, FD	Zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach und Flachdach
----------------	------------	--

1.2 Dachneigung

Satteldach:	≤ 30°
Pultdach:	≤ 20°
Flachdach:	≤ 10°

1.3 Dachendeckung

Für alle Dachformen gilt:
Dachendeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig.

1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

2. Fassaden

Fassaden mit blendenden Materialien sind nicht zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 Anzahl der Stellplätze
Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung des Marktes Gössweinsteins.

3.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, soweit diese Gebäude sind, sind außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen erlaubt.

3.3 Bauweise
Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

3.4 Dachform, Dachneigung und Eindeckung
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Außerdem sind begrünte Flachdächer für Garagen und Carports zulässig.

4. Einfriedigungen
Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzplatten- oder Stabmattenzäune zulässig. Für Zäune gilt: Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Umgrenzung der Anlage mit einem farblich angepassten Zaun (z. B. RAL 6005 - moosgrün) vorzunehmen. Die Pflanzen sind gemäß der Gehölzliste im Anhang auszuwählen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen
Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante um max. 0,5 m zulässig.

6. Werbeanlagen
Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Jenseits der Anbauverbotszone ist Werbung mit folgenden Einschränkungen zulässig:
a) Die Werbung darf nur an Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein.
b) Die Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.
c) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
e) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.

7. Versorgungsleitungen
Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig. Es sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

C. Hinweise

- 1647 Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- Maßangaben in Metern
- Höhenlinien
- geplante Böschungen
- Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen dürfen nicht der Staatsstraße 2685 und der Gemeindeverbindungsstraße zugeführt werden.
- Im Zuge der Geländeabtragungsarbeiten bzw. Erdauhubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
- Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.
- Aufgedundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

D. Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone
- Naturpark „Fränkische Schweiz - Frankenjura“
- Bestehende Leitungen:
Wasserleitung
Niederspannungskabel
Straßenbeleuchtungskabel

Anhang Gehölzliste

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -lagessläten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB STU min. 20 cm bzw. Solitär 3xv mB min. 300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Eichel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
+ Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
+ Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
+ Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
+ Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10)

Apfel	
Birne	
Süßkirsche	
Walnuss	
Zwetschge	

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:	
+ Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Rankhilfe erforderlich:	
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+ Clematis	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten	Geißblatt
Polygonum Auberti	Knöterich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+ Wisteria sinensis	Blauregen

E. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat von Gössweinsteins hat in der Sitzung am 17.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bösenbirkig-Gewerbegebiet" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2018 hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis 15.11.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2018 hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis 15.11.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.08.2019 bis zum 27.09.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis 27.09.2019 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Gössweinsteins hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Gössweinsteins, den

..... (Siegel)

Hangörg Zimmermann
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Gössweinsteins, den

..... (Siegel)

Hangörg Zimmermann
Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Gössweinsteins, den

..... (Siegel)

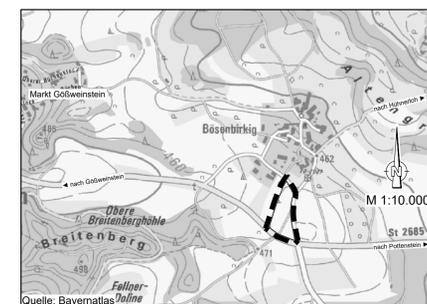
Hangörg Zimmermann
Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Hangörg Zimmermann
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "BÖSENBIRKIG-GEWERBEGEBIET"

MARKT GÖSSWEINSTEIN
LANDKREIS FORCHHEIM



FASSUNG VOM 30.07.2019

WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2
TEL.: 0951/880440 FAX: 0951/9800444