

# **BEBAUUNGSPLAN „BÖSENBIRKIG-GEWERBEGEBIET“**

**Markt Gößweinstein, Landkreis Forchheim**

**Fassung vom 18.09.2018**

## **A. Präambel**

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 wird nach der Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat vom ..... 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

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



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:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	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 m zulässig.

3.2  nur Einzelhäuser zulässig

3.3  Baugrenze

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

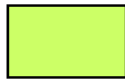
4.1  Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

4.1.1  Landwirtschaftlicher Weg

4.2  Straßenbegrenzungslinie

4.3  Bereich für Ein- bzw. Ausfahrt

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



Öffentliche Grünflächen

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



Wasserfläche (Sickerbecken)

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

7.1 Bepflanzungen

Je 300 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Anhang 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist flexibel. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

7.2 Maßnahmen zum Artenschutz

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

7.3 Maßnahmen für Ausgleich / evtl. Ortsrandeingrünung

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


8.1 Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm der Staatsstraße 2658 gilt für Büroräume, Aufenthaltsräume, Schlaf- und Ruheräume der Einbau von Schallschutzfenstern mind. der Schallschutzklasse 2.

**9. 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.

## 10. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen


10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtdreiecke

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

10.3  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:  $\leq 30^\circ$   
Pultdach:  $\leq 20^\circ$   
Flachdach  $\leq 10^\circ$

1.3 Dacheindeckung

Für alle Dachformen gilt:

Dacheindeckungen 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 Gößweinstein.

#### **3.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, soweit diese Gebäude sind, sind außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen nicht zulässig. Stellplätze, Lagerplätze und deren Zufahrten 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. Einfriedungen**

Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlatten- 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 vom max. 0,5 m zulässig.

### **6. Werbeanlagen**

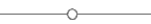
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

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.

### C. Hinweise

1. 1647 Flurstücksnummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3. Oberflächenwässer von den versiegelten Flächen dürfen nicht der Staatsstraße 2685 und der Gemeindeverbindungsstraße zugeführt werden.
4. Im Zuge der Geländeabtragungsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten 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.
5. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.
6. Aufgefundene 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.
7. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
8. Durch die bestehende Pferdekoppel im westlichen Bereich des Plangebietes kann es zu Geruchsimmissionen kommen.

### D. Nachrichtliche Übernahmen

1.  Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone
2.  Naturpark „Fränkische Schweiz - Frankenjura“

Bamberg, 18.09.2018



**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

## Anhang 1

### Gehölzliste

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten 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 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 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	Stiel-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-Apfel
	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 aubertii	Knöterich
	Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+	Wisteria sinensis	Blauregen