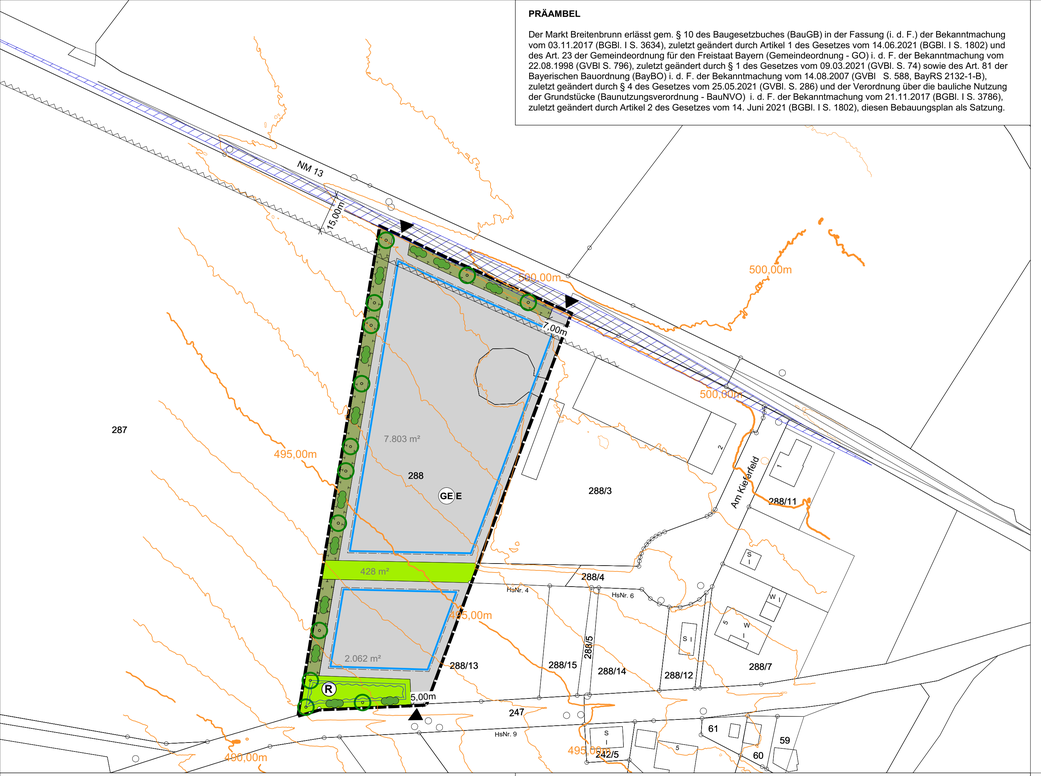
PRÄAMBEL

Der Markt Breitenbrunn 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

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

GE E — Gewerbegebiet mit Einschränkungen

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)

Private Zufahrt

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

Öffentliche Grünfläche

5. 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)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

6. 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

(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

Hinweise

57 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

500 qm — mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)

420 — 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 ....., den .....

.....
Johann Lanzhammer
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 §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Markt ....., den .....

.....
Johann Lanzhammer
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)
Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (siehe B.1.2) sowie die nachfolgenden Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs
- reine Lager- und Abstellplätze und

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

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²)		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	**L_{EK} Tag**	**L_{EK} Nacht**
GE 1: S_{EK} – x m²	*Wird ergänzt*	*Wird ergänzt*
GE 2: S_{EK} – x m²	*Wird ergänzt*	*Wird ergänzt*

S_{EK}: Emissionsbezugsfläche = gesamte, gewerblich nutzbare Fläche

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert LIK = IRW - 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.
Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8 .

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 1,6

2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
Die maximale Wandhöhe und Gebäudehöhe ab Ok vorhandenes Gelände beträgt 10,50 m.
Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist nur über die Grundstückszufahrten zulässig.

4. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.1 Das Rückhaltebecken ist nur in überwiegend naturnaher Erdbauweise zulässig. Befestigungen sind auf die Einlauf- bzw. Auslaufbauwerke zu beschränken, Zuwegungen sind nur in wasserdurchlässiger Schotterbauweise zulässig.

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

5.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Als externe Ausgleichsfläche werden dem Eingriff eine Teilfläche von 3.850 qm der Fl.Nrn. 103 und 104 Gmkg. Dürn sowie 500 qm der Fl.Nr. 463 Gmkg. Erggertshofen zugeordnet.
Als Entwicklungsziel wird festgesetzt.
Fl.Nr. 103/104: Entwicklungsziel Streuobstwiese (Ökokonto, Fläche bereits entwickelt)
Fl.Nr. 463: Entwicklungsziel: blüh- und kräuterreiches Extensivgrünland, Entwicklung eines Krautsaums entlang der Hecken. Ansaat Regiosaatgut artenreicher Wiesen trockener Standorte, Mahd 1-2 x jährlich ab 1.7. mit Mahdgutabfuhr und ohne Pflanzenschutz, dabei Belassen von 5-10 m breiten Krautsäumen entlang der Hecken, diese Flächen jeweils wechselnd auf der Hälfte der Fläche alle 2 Jahre mähen.

5.2 Flächen mit Begründungsbindung und Pflanzgeboten für Baum-/Strauchhecken
Es sind freiwachsende mind. 2-reihige Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern mit abschirmender Wirkung gem. Pflanzliste in der Begründung spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Pflanzdichte 1,5 m x 1,0 m.
Pflege: gel. Stockhieb, jeweils max. 50% des Bestands, so dass immer eine abschirmende Wirkung bestehen bleibt.

5.3 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).

5.4 Die Beleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.

6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

6.1 Die geeigneten Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Ausnahmsweise kann auf Photovoltaikanlagen verzichtet werden, wenn die Dachflächen begrünt sind (siehe C 4).

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

1. Dachform Hauptdach: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)
2. Dachneigung: 0 -22 Grad
3. Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz). Dacheindeckung mit Kupfer oder anderen für das Grundwasser problematischen Materialien sowie spiegelnde Eindeckungen sind unzulässig.
4. Dachbegrünung
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Auf die Dachbegrünung darf in den Bereichen ausnahmsweise verzichtet werden, in denen die Flächen für haustechnische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungseinrichtungen und für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, z.B. Photovoltaik, genutzt werden (s. B 6).
5. Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen sind in transparenter Ausführung zulässig.
6. Werbeanlagen
Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Wandhöhe bleiben. Anlagen mit Wechsel- und Blinklicht sowie an Einfriedungen sind nicht zugelassen.
7. Fassadenbegrünung
Geschlossene Fassadenflächen größer als 50 qm sind mit Rankpflanzen flächig zu begrünen.

D. Hinweise

1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
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. Der Abtrag und die Zwischenlagerung von humosem Oberboden haben gemäß den Vorgaben der DIN19731, bzw. des § 12 BBodSchV zu erfolgen. Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich "Bodenschutz" zu informieren.

Externe Ausgleichsfläche

Fl.Nr. 103,104 Gmkg. Dürn; 3.850 qm (TF)

Fl.Nr. 463, Gmkg. Erggertshofen; 500 qm (TF)

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf

N

Markt Breitenbrunn

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Dürn"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
datum: Februar 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