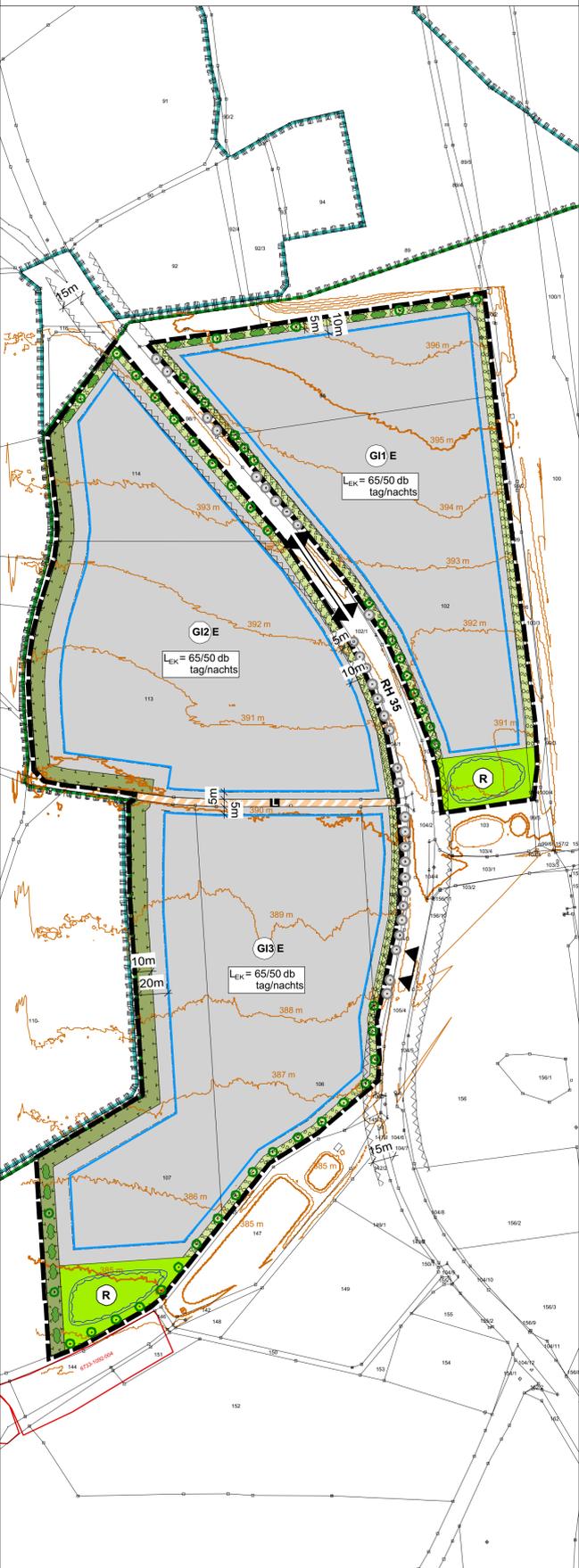


PRÄAMBEL
 Der Markt Allersberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

G1 E Industriegebiet mit Einschränkungen

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 10,0 Baumassenzahl

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

B Baugrenze

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

LI Landwirtschaftlicher Erschließungsweg

▼▼ Bereich mit möglicher Zufahrt

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

G 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)

■ Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

○ Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

○ 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)

L_{EK} Emissionskontingente (tags / nachts)

Hinweise

57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

50 Höhen in m ü. NN

8055-0113-00 Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

○ Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs

■ Vogelschutzgebiet "Nürnberger Reichswald" (6533-471.03)

■ Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG-00428.01)

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

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

1.1 Industriegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO

- Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (siehe B.1.2)
- Ausgeschlossen sind
 - Nutzungen nach § 9 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter);
 - Betriebe und Anlagen, die der atomrechtlichen Genehmigung bedürfen;
 - Betriebe und Anlagen, deren Produkte der Beurteilung nach dem Sprengstoffgesetz unterliegen;
 - Betriebe und Anlagen zur Gewinnung von Roheisen oder Nichteisenmetallen;
 - Anlagen zur Destillation oder zum Raffinieren von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen auf der Grundlage von Mineralöl, Altöl oder Schmierstoffen;
 - Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten; - Schank und Speisewirtschaften, - Funkmasten..

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{EK} in dB	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)
Gle 1	65	50
Gle 2	65	50
Gle 3	65	50

Für die im Beiplan dargestellten Richtungssektoren A bis J erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k (Nord ± 0°)	Zusatzkontingent L _{EK,zus} in dB	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)
A	12	12
B	9	9
C	8	8
D	12	12
E	5	5
F	4	4
G	3	3

H	13	13
I	0	0
J	11	11

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen.

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 Baumassenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) 10,0

2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze: Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 15,00 m. Gemessen wird ab Oberkante Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Wand/Attika/First). Überschreitungen durch haustechnische Anlagen sind zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurück zu setzen. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf bergseitig max. auf Höhe des vorhandenen Geländes liegen.

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

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen der Hauptgebäude über 50 m zulässig sind.
- 3.3 Stellplätze (§ 12 BauNVO) Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- 4.1 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich Als Entwicklungsziel wird artenreiches Grünland, ergänzt durch Hecken und Gebüsche (siehe B.4.4), festgesetzt. Maßnahmen: Mahd ab 1.8. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung, dabei jährlich wechselnd 30% der Fläche von der Mahd aussparen.
- 4.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden XX (*wird ergänzt*) als externe Ausgleichsflächen zugeordnet.
- 4.3 Pflanzgebote für Bäume Es sind hochstämmige Laubbäume aus Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste (auch in Sorten) zu verwenden (Qualität STU 14/16) und dauerhaft zu erhalten. Wurzelraum mind. 12 cm durchwurzelbares Substrat.

- Großbäume
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Tilia tomentosa Silberlinde
- Mittelgroße Bäume
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
- 4.4 Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken Es sind freiwachsende Hecken und Gebüsche aus standortheimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Rückschnitt abschnittsweise jeweils max. 10 m Länge.
- 4.5 Flächen mit Begrünungsbindung Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und als artenreiche Gras-Krautfluren zu entwickeln bzw. gem. Pflanzgebot B.4.3. zu bepflanzen. Unterbrechungen für Zufahrten sind bis zu 10 m Länge zulässig.
- 4.6 Ebenerrdige Stellplätze sind mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen: Pro 10 Stellplatz 1 Laubbaum (Qualität STU 14/16), mind. 12 cm durchwurzelbares Substrat.
- 4.7 Die Baufeldräumung und Bauarbeiten für die Erschließung dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel zwischen Mitte August und Ende Februar durchgeführt werden oder wenn nachgewiesen ist, dass keine Brutvögel auf der Fläche vorhanden sind.
- 4.8 CEF-Maßnahmen (müssen vor dem Eingriff erfolgen): Für die Zauneidechse sind folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen: Schaffung von Zauneidechsenhabitaten im Bereich der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich sowie in der Fläche mit Begrünungsbindung im Norden des GI 1. *wird noch bzgl. Details ergänzt*

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

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

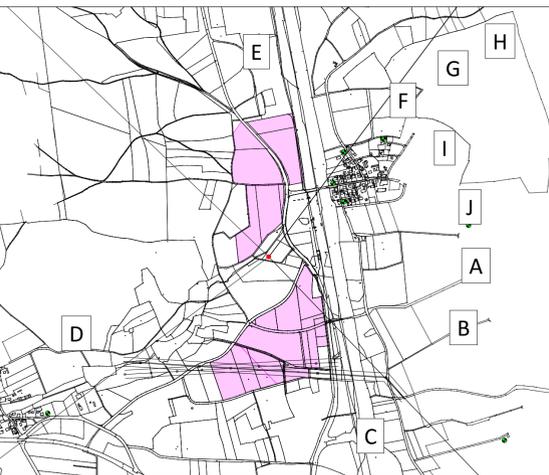
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen

- 1. Abstandsflächen Es gelten die Abstandsflächen gem. BayBO. Die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden
- 2. Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD). Flachdächer sind zu begrünen und /oder mit Fotovoltaikanlagen auszustatten.
- 3. Dachneigung: 0-20 Grad.
- 4. Die Dacheindeckung ist in dunklen Farbönen zulässig (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz). Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 5. Einfriedungen sind in transparenter Ausführung mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen und/oder als Hecken zulässig. Max. Zaunhöhe 2,0 m, Sockel max. 0,20 m. Werbeanlagen
- 6. Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen.
- 7. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

Hinweise:

- 1. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 2. Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz ist mit max. 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden gegeben. Ein darüber hinausgehender Bedarf ist abhängig von der konkreten baulichen Nutzung und durch geeignete Maßnahmen vom Bauherrn sicher zu stellen.
- 3. An gefährdeten Fassaden mit transparenten oder hoch spiegelnden Materialien sollen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorgesehen werden.
- 4. Im Außenbereich sind nach Möglichkeit insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- 5. 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.
- 6. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Sollte der hier genannte Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die jeweiligen Leitungen zu treffen. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind die festgesetzten Baumstandorte zu beachten.
- 7. Im Bereich der späteren Zufahrten zur Kreisstraße sind Sichtdreiecke nachzuweisen und freizuhalten.

Richtungssektoren (s. B.1.2)



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsföblich 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.

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 Allersberg, den

.....
 Daniel Homdasch
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsföblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Markt Allersberg, den

.....
 Daniel Homdasch
 Erster Bürgermeister



Vorentwurf



Markt Allersberg
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 28 "Industriepark Allersberg West II"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / ao

datum: 15.07.2019 ergänzt:

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

