

Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberleinleiter West“ des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

Legende Planzeichen und Textliche Festsetzungen

Der Markt Heiligenstadt i.OFr. erlässt aufgrund

- des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796)

diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

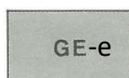
SATZUNG:

A. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB),
§§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Entsprechend der Abgrenzungen im Bebauungsplan gilt:



Gewerbegebiet (GE-e) nach § 8 BauNVO

- 1.2 Der Planungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-e) ausgewiesen. Zulässig sind nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 8 BauNVO. Der zulässige Schallleistungspegel darf maximal 100 dB betragen. Betriebe mit luftverunreinigenden und geruchsintensiven Emissionen sind ausgeschlossen. Die Orientierungswerte von tags 61 dB(A) und nachts 46 dB(A) sind einzuhalten. Den Nachweis der Einhaltung hat der Bauwerber zu bringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,8
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 2.2  Geschoßflächenzahl als Höchstmaß: 1,6
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- 2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
max. zulässig sind 2 Vollgeschosse gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO

2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.4.1 Flst.Nr. 626:

Die maximale Gebäudehöhe im Bereich der Flst.Nr. 626 beträgt 8,50m über 394,00 ü.N.N. (gemessen bis Oberkante des Gebäudes - oberer Bezugspunkt). Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Gebäudeteile wie Antennen oder Schornsteine überschritten werden.

2.4.2 Flst.Nr. 628:

Die maximale Gebäudehöhe im Bereich der Flst.Nr. 628 beträgt 5,50m. Gemessen wird von Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Gebäudeteile wie Antennen oder Schornsteine überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen

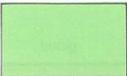
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 o/g offene oder geschlossene Bauweise
nach § 22 und § 23 Abs. 2 BauNVO
- 3.2  Baugrenze
Lagerplätze, Halden und befestigte Flächen sind auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl max.	Geschossflächenzahl max.
	Bauweise	-

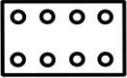
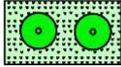
4. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  Private Grünfläche

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  Umgrenzung von Flächen für ökologischen Ausgleich mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.2  Ökologische Ausgleichsfläche mit Nummer mit folgenden Maßnahmen:
- 5.2.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- 5.2.2  Anpflanzung einer Hecke aus Bäumen, Heistern und Sträuchern
- 5.2.3  Anlegen einer Streuobstwiese
- 5.3  Erhaltung von Bäumen
- 5.4  Erhaltung von Gehölzgruppen, Hecken

6. Sonstige Planzeichen, Darstellungen und Festsetzungen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 6.2  Lage und Bezeichnung der Längs- und Querschnitte

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Gebäudesockel

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf den höchsten Punkt des natürlichen oder festgesetzten Geländes am Gebäude nicht um mehr als 0,50 m überschreiten.

1.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayer. Bauordnung einzuhalten.

1.3 Vor Beginn der Baumaßnahme muss die Grundfläche der geplanten Gebäude abgesteckt und die Höhenlage festgelegt werden. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und der Höhenlage ist zwingend durch Schnurgerüststrahlen nachzuweisen.

1.4 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist (insbesondere aus gestalterischen Gründen) die Verlegung von oberirdischen Versorgungsleitungen nicht zulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

2.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.

2.2 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

2.3 Vor Garagen ist entlang der vorhandenen Straße ein Stauraum zur öffentlichen Fläche hin einzuhalten, welcher mindestens der Länge des jeweiligen Fahrzeuges entspricht, das in der Garage abgestellt wird, mindestens jedoch 5,0 m. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

II. GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

1. Flächen für ökologischen Ausgleich

1.1 Nordwestlicher Bereich von Flurnr.626

Pflanzung einer Hecke in der Ausgleichsfläche A1 aus gebietseigenen Landschaftsgehölzen (10% Heister, Mindestqualität 2xv. 150-175 cm, 90 % Sträucher, Mindestqualität v.Str.3-5Tr, 60-100 cm). Punktuelle Pflanzung von 3 Hochstämmen.

Artenauswahl:

Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm
Quercus robur	Stieleiche	Hochstamm
Acer platanoides	Spitzahorn	Hochstamm
Corylus avellana	Hasel	Heister
Salix caprea	Salweide	Heister
Crataegus monogyna	Weißdorn	Heister
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Strauch
Cornus sanguinea	Hartriegel	Strauch
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Strauch
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch
Rosa spec	Wildrosen in Sorten	Strauch

1.2 Südlicher Bereich von Flnr. 626 und Flnr. 627 (A1 und A2)

Anlegen und Pflegen einer Streuobstwiese auch hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten. Pflanzabstand 10-12m. Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz. Extensive Mähnutzung mit Schnitt nicht vor 1.6.

2 Artenschutzmassnahmen

2.1 Es ist eine Habitatfläche für Zauneidechsen im engeren Umfeld des Bebauungsplans möglichst an nach Süden orientierter Böschung zu errichten. Das Habitat ist entsprechend der Arbeitshilfe des LFU auszubilden in einer Mindestgröße von 15 m² und sind mit sandigem Boden, Lesesteinhaufen, Wurzelstöcken und einzelnen Dornsträuchern auszustatten.

2.3 Es sind an sonnigen Gehölzrändern 5 Bilchkästen für Haselmäuse an Trägerbäumen in 2m Höhe anzubringen.

2.4 Für die Artenschutzmassnahmen ist eine ökologische Bauleitung durch Biologen/Biologin verpflichtend.

3. Flächenbefestigung

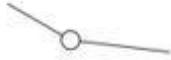
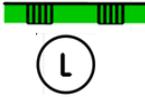
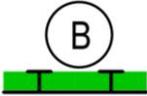
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

4. Oberflächenentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rückhaltebecken / Zisternen zur Brauchwassernutzung, Sickerschächte oder Sickermulden) weitgehend auf dem Grundstück zurückzuhalten.

5. **Oberboden** ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

C. HINWEISE

1. 628 Flurstücknummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  bestehende Gebäude
4. o 392,31m bestehende Geländehöhe
5.  Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
6.  Übernahme aus Flächennutzungsplan: Umgrenzung der Fläche für schutzwürdige Biotope
7.  Übernahme aus Landschaftsplan: Umgrenzung Talraum des Retschgrabens als Schwerpunktgebiet IX für Naturschutz und Landschaftspflege
8.  Fließgewässer
9.  bestehende Bäume und Gehölzgruppen im Umgriff
10. Bei Außenarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs auftretende Bau- und Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.