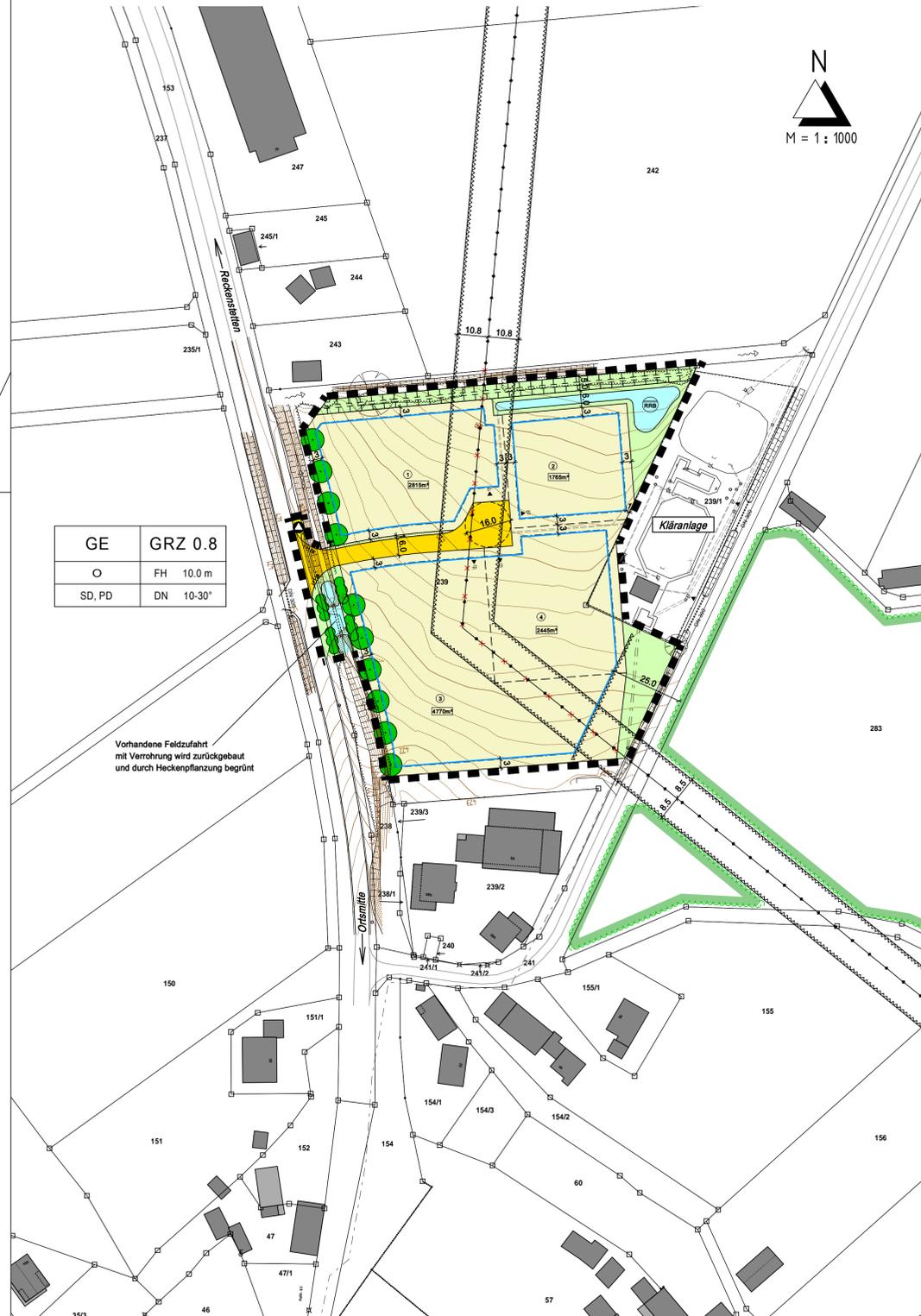


Bebauungsplan E4 "Gewerbegebiet Ebenried"

Markt Allersberg, Landkreis Roth



Präambel

Aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, beschließt der Markt Allersberg den Bebauungsplan E4 mit integriertem Grünordnungsplan für das „Gewerbegebiet Ebenried“ als Satzung.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nrn. 153 (Teilfläche), 238 (Teilfläche), 239 (Teilfläche) und 239/1 (Teilfläche) der Gemarkung Ebenried. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 1,48 ha.
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung und den auf dem Planblatt dargestellten textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.8 Grundflächenzahl

FH = 10,0 m Max. Firsthöhe = 10,0 m (ab OK FFB EG)

Bauweise, Baugrenzen

O Offene Bauweise

Baugrenze

Dachgestaltung

SD, PD Satteldach, Pultdach

DN 10-30° Dachneigung 10-30°

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Versorgungsstreifen

Grundstückszufahrt (Standort variabel)

Flächen für die Abfallentsorgung

Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung

Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen (Bach, Graben, Rückhaltebecken)

Regenrückhaltebecken bzw. -graben

Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzgebot A: Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Pflanzgebot B: Heckenpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Baumfallenschutzzone (25 m ab Waldrand), von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Bestehende Freileitung der N-ERGIE (einschl. Baubeschränkungsbereich) wird innerhalb des Geltungsbereichs abgebaut und ertrocknet

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Bauparzellen

Ungfähige Grundstücksgröße

Flurnummern

Bestehende Gebäude

Bestehende Bäume

Bestehende Hecken und Gehölze

Höhenschichtlinien

Vorhandene bzw. geplante Abwasserkanäle und Verrohrungen

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bauordnungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Zulässig sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen ohne dauerhafte Arbeitsplätze. Nutzungen, die einen dauerhaften Aufenthalt von Personen erfordern, sind unzulässig.
Unzulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 - 4 BauNVO sowie Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO.

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
Fahrtwege, offene Stellplätze, sonstige befestigte Flächen sowie Anlagen zur Regenwassernutzung oder -behandlung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die unter Ziffer 1.3 genannten Anlagen sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

1.5 Garagen und Stellplätze

Zwischen Garagen und der Begrenzung der Verkehrsfläche ist ein Bereich von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten.
Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) in der 2. Änderungsfassung vom 06.07.2006 des Marktes Allersberg zu ermitteln und nachzuweisen.

1.6 Sammelstandort für Abfallbehälter

Die Gewerbetreibenden der Parzellen 1 bis 4 müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

1.7 Baumfallenschutzzone

Im Südosten des Geltungsbereichs ist in einem Bereich von 25 m ab dem Waldrand auf Fl.-Nr. 283 die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Ebenso unzulässig ist die Lagerung von Stoffen und Materialien, die durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste zu Schaden kommen könnten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,0 m. Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Gelände (Urgelände) an der talseitigen Gebäudesseite.

2.2 Dächer

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 10 - 30°.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäude dürfen den First des Gebäudes nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 8,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.
Angestrichene und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,80 m nicht überschreiten.
Sockelmauern sind entlang der Erschließungsstraße und zu den benachbarten Bauparzellen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig, jedoch nicht zur freien Landschaft. Ansonsten sind massive und gemauerte Einfriedungen unzulässig.

2.5 Geländemodellierung, Böschungen, Stützmauern

Abgrabungen und Böschungen zwischen den Baugrundstücken, zur öffentlichen Erschließungsstraße, zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen sind bis zu Böschungshöhen von max. 1,50 m zulässig. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungseigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.
Stützmauern sind nur an den Grenzen zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zur freien Landschaft, zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Erschließungsstraßen sind Stützmauern nicht zulässig; hier sind eventuelle Höhenunterschiede durch Böschungen auszugleichen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Für alle Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch sowie gemäß Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen einzuhalten.

Erhaltungsgesetz für bestehende Hecke am nördlichen Geltungsbereichsrand

Die bestehende freiwachsende Hecke auf dem Grundstück Fl. Nr. 238 entlang des nördlich verlaufenden „Lohwiesengrabens“ ist in ihrer räumlichen und abschirmenden Funktion langfristig zu erhalten und während der Bautätigkeit vor Beschädigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung als Randeingrünung auf privaten Flächen

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den im Planblatt gekennzeichneten privaten Flächen zur Randeingrünung eine Baumreihe mit heimischen, standortgerechten Bäumen der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“ zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 8 m, höchstens 12 m betragen.

Alternativ ist die Pflanzung einer 2-reihigen, frei wachsenden Hecke möglich. Der Pflanzabstand soll ca. 1,00 bis 1,50 m betragen. Zulässig sind heimische, standortgerechte Sträucher- und Baumarten der Pflanzlisten „Heimische Sträucher“ und „Heimische Laub- und Obstbäume“.

Pflanzgebot B – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Im Bereich der ehemaligen Feldzufahrt ist nach Rückbau der Zufahrt und der Verrohrung wieder ein naturnaher Graben herzustellen und an beiden Ufern mit einer jeweils mindestens 2-reihigen, frei wachsenden Hecke zu bepflanzen. Der Pflanzabstand soll ca. 1,00 bis 1,50 m betragen. Zulässig sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste „Heimische Sträucher“.

Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 1.000 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“. Zur Gliederung von Stellplätzen können auch kompaktkronige Sorten verwendet werden.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A bis B zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl von Laubgehölzen aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare heimische, standortgerechte Laubbäume aus diesen Listen gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“

- Laubbäume:
- Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Sorbus aucuparia
 - Malus sylvestris
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
 - Feld-Ahorn
 - Spitz-Ahorn
 - Hänge-Birke
 - Hänbuche
 - Vogelbeere
 - Holz-Äpfel
 - Winter-Linde
 - Sommer-Linde

zudem hochstämmige Obstbäume alter Sorten, z.B.

Malus domestica (Apfel), z.B. in folgenden Sorten:

- 'Gellammer Kardinal'
- 'Jakob Fischer'
- 'Boskoop'
- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

Pyrus communis (Birne), z.B. in folgenden Sorten:

- 'Gute Graue'
- 'Gellerts Butterbirne'
- 'Köstliche von Charnou'

Prunus domestica (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

Pflanzqualität (mindestens): verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Ligustrum vulgare
- Prunus spinosa
- Rosa arvensis
- Rosa canina
- Salix spec.
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Roter Hirtengig
- Haselnuss
- Eingriffeliger Weißdorn
- Gemeiner Liguster
- Schlehe
- Feld-Rose
- Hunds-Rose
- Weiden-Arten
- Schwarzer Holunder
- Gemeiner Schneeball

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1 – Gehölzrückschnitt und Rodungen außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten zu vermeiden, ist der eventuell erforderliche Rückschnitt bzw. die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen aus dem Ökotoxikonto des Marktes Allersberg festgesetzt und entsprechend den angegebenen Flächenanteilen dem Bebauungsplan E4 „Gewerbegebiet Ebenried“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) zur Erfassung im Ökotoxikontokataster zu melden.

Maßnahme A1: Ökotoxikotfläche Fl.-Nr. 695, Gemarkung Altenfelden

Wald (Aufforstung), Gesamtfläche 4.404 m². Abbuchung: 4.404 m²

Maßnahme A2: Ökotoxikotfläche Fl.-Nr. 938, Gemarkung Altenfelden

Wald (Aufforstung), Gesamtfläche 4.509 m². Abbuchung: 4.509 m²

3.5 Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darstellt.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen für die Unterbringung der kabelgebundenen Leitungseinrichtungen (Strom, Telekommunikation usw.) vorzusehen.
Die Abwasserleitungen (Schmutz- und Oberflächenwasserkanal) sind gemäß Pflanzabstand teilweise auf den Bauparzellen 1 und 4 zu verlegen. Hierfür sind entsprechende Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen. Das „Markklobt“ Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasser- und Gewässerschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers oder angrenzender Oberflächengewässer nicht eintreten kann. Aufgrund der (geringen) Überflutungsgefahr im Planungsbereich sind wassergefährdende Stoffe insbesondere so zu lagern, dass diese nicht aufschwimmen oder abdriften können.

4.3 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist auf allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschließen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.4 Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD) mitgeteilt werden.

4.5 Flächenbefestigung

Es wird empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.). Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat von Allersberg hat in der Sitzung vom 05.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2020 hat in der Zeit vom 14.05.2020 bis 16.06.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2020 hat in der Zeit vom 14.05.2020 bis 16.06.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 03.02.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 03.02.2021 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Allersberg hat mit Beschluss des Sonderausschusses vom 01.03.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.11.2020 als Satzung beschlossen.

Allersberg, den _____

D. Horndasch, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Allersberg, den _____

D. Horndasch, 1. Bürgermeister (Siegel)

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

Allersberg, den _____

D. Horndasch, 1. Bürgermeister (Siegel)



Markt Allersberg

Bebauungsplan E4
mit integriertem Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Ebenried"
Markt Allersberg
Landkreis Roth

Ausfertigung

Bebauungs- und Grünordnungsplan:



Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@klos.de

ausgestellt: 29.04.2020
geändert: 25.11.2020



C. Klos, Dipl.-Ing.