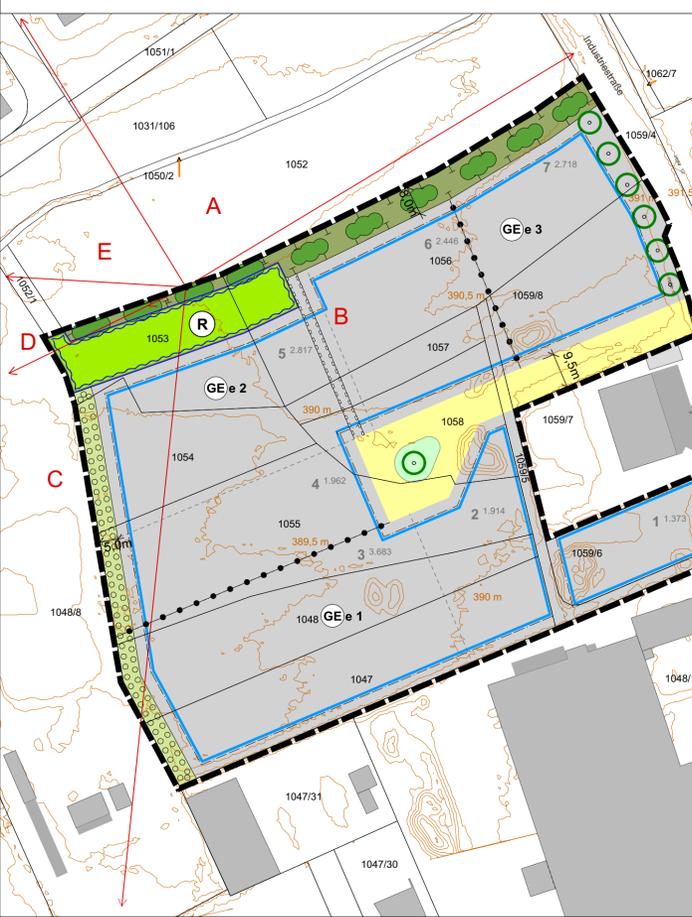


Der Markt Allersberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - 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.

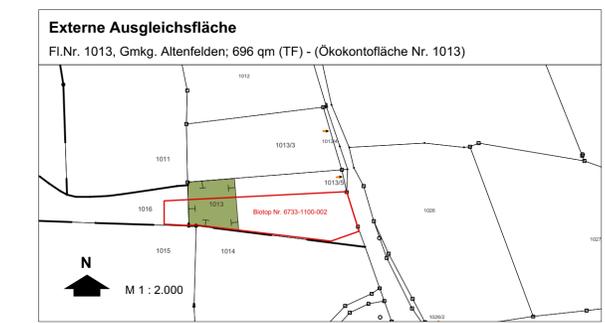
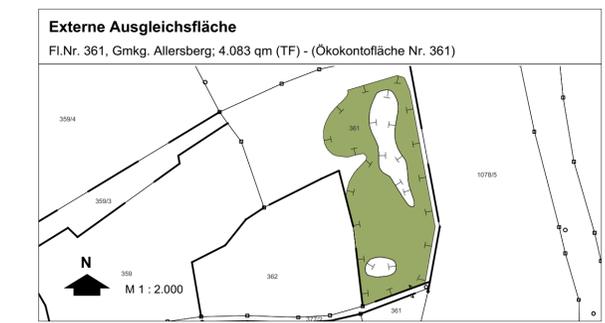


A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 Gewerbegebiet mit Einschränkungen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
 Höhe der baulichen Anlagen
 TH Wandhöhe 10,0 m über Straßenerschließungsniveau
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 abweichende Bauweise
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Zufahrt
 Verkehrsbegleitgrün
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche
 - 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
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen mit Nennung der Teilflächen
 - Leitungsrecht zugunsten des Markt Allersberg (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
- Richtungssektoren für Emissions-Zusatzkontingente L_{Ek}, siehe textliche Festsetzungen (B. 1.2).
- vorhandene Haupt-/Nebengebäude
- Höhen in m ü. NN



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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)**
 - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Immissionen. Betriebswohnungen sind nicht zulässig. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten;
 - Schank und Speisewirtschaften, Vergnügungstätten.
 - Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 Auf den nachfolgend benannten Teilflächen der festgesetzten Gebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten,

Teilfläche	Emissionskontingent L _{Ek} in dB	
	Tag 6:00 Uhr - 22:00 Uhr	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
GE 1	57	42
GE 2	55	40
GE 3	57	42

Für den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E mit dem Ursprung (UTM 32) x = 663570 und y = 5458471 erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für die Flächen um folgende Zusatzkontingente LEK, zus.

Richtungssektor k (Nord ± 0°)	Zusatzkontingent L _{Ek,zus} in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (328° - 60°)	14	14
B (60° - 185°)	6	6
C (185° - 242°)	13	13
D (242° - 273°)	5	5
E (273° - 328°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist.

Hinweise: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8 .
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
 Die maximale Wandhöhe beträgt 10,0 m, die maximale Gebäudehöhe 12,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante-Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Die Höhe des Fertigfußboden Erdgeschoß darf maximal 30 cm über der Höhe der Erschließungsstraße sein.

Dachaufbauten für haustechnische Anlagen oder Lichtkuppeln dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann – in den vom Wendehammer abgewandten Grundstücksseiten - ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 Es handelt sich um eine offene Bauweise bei der Einzelgebäude über 50 m Länge zulässig sind.
 - Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind als bis zu 2-geschossige Parkdecks zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Zuordnung von internen Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Als interne Ausgleichsfläche werden Teilflächen von insgesamt 965 qm der Fl.Nr. 1053 (137 qm) und der Fl.Nr. 1156 (828 qm), beide Gemarkung Allersberg festgesetzt. Es ist eine frei-wachsende mind. 2-reihige Hecke 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. Stockkieb, jeweils max. 50% des Bestands, so dass immer eine abschirmende Wirkung bestehen bleibt. Ziel ist die Entwicklung einer naturnahen Baum-, Strauchhecke.
 - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet: - 4.083 qm der Fl.Nr. 361 (TF) Gmkg. Allersberg (Ökokonto-Fläche Nr. 361) als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Ziel: Artenreiche Streuweise. Offenhalten der Fläche, 1-schürige Frühherbstmahd ab Mitte September mit Mahdgutentfernung (gem. Pflegekonzept TEAM 4, 2011).
 - 696 qm der Fl.Nr. 1013 (TF) Gmkg. Altenfelden (Ökokonto-Fläche Nr. 1013) zugeordnet. Ziel: Entwicklung einer artenreicher seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (extensiv) sowie artenreiche Säume und Staudenfluren. Mahd zwischen Juni und Oktober mit Mahdgutentfernung und Gehölzpflege.
 - V1: Zum Schutz von in Gebüsch und Baumkronen brütenden Vogelarten dürfen erforderliche Baumfällungen und Gehölzentfernungen nur außerhalb der Reproduktionszeit saP-relevanter Arten (nicht von Anfang März bis Ende September) durchgeführt werden. Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur in den Wintermonaten vom 1.10. bis 28.2. zulässig.
 - V2: Bauzeitliches Aufstellen eines Reptilienzauns, damit Zauneidechsen nicht von der Westseite der Nachbar-Fläche (Bäschung von Flurstück Nr. 1059/7 und 1059/6) in das Planungsgebiet einwandern und dort evtl. überfahren werden.
 - V3: Absammeln der Zauneidechse aus Flurstück 1059/6 und Umsetzung in vorbereitetes Habitat
 - V4: Ökologische Baubegleitung, die den Reptilienzaun und das Absammeln und Umsiedeln betreut
 - Baumpflanzgebote innerhalb der Bauflächen
 Entlang der Industriestraße sind hochstämmige Laubbäume (nicht standortgebunden) zu pflanzen, Pflanzabstand ca. 8-12 m. Pro 10 Stellplätze ist zusätzlich 1 hochstämmiger Laubbaum gem. der Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze ausschließlich heimischer Arten (auch in Sorten) zu verwenden (Qualität STU 14/16) Wurzelraum mind. 12 cbm durchwurzelbares Substrat. Auswahl *siehe Begründung*. Im Falle der Errichtung von Parkdecks entfällt das Pflanzgebot für Laubbäume zugunsten einer Fassadenbegrünung.

- Flächen mit Begrünungsbindung
 Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes nach Westen sind extensive Grünstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, gelegentl. Mahd pro Jahr ab Mitte Juli).
- Innerhalb der Bauflächen sind an den künftigen seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen jeweils mind. 2 m breite Grünflächen herzustellen und mit standortheimischen Gehölzen gem. Artenliste in der Begründung zu bepflanzen.
- Begrünung auf Verkehrsflächen
 Die nicht befestigte Fläche innerhalb des Wendekreises des Wendehammers ist extensiv zu begründen. Zusätzlich ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen gem. Artenliste in der Begründung. Qualität STU 14/16, Wurzelraum mind. 12 cbm durchwurzelbares Substrat.
- Versiegelung
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
- Die Beleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.

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

- Zulässige Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD). Flachdächer bis 4% Neigung sind zu begrünen und/oder mit PV-Anlagen auszustatten. Geneigte Dächer > 4% sind mit mind. 40% der Dachflächen mit PV-Anlagen auszustatten. PV-Anlagen sind auf allen Dachformen zulässig.
- Dachneigung: 0 - 22 Grad
- 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 sind unzulässig.
- Grundstückseinfriedungen
 Grundstückseinfriedungen sind nur in überwiegend nicht blickdichter Ausführung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. In den an den Wendehammer angrenzenden Grundstücken ist ein Freihaltebereich von mind. 1,50 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten.
- Werbeanlagen
 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Der Abstand zu Zufahrten und Öffentlichen Verkehrsflächen darf 2 m nicht unterschreiten.

D. Hinweise

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind gemäß Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth vom 23.11.2021 folgende Maßnahmen zu berücksichtigen: Im räumlichen Zusammenhang sind als Nisthilfen für höhlen- und halbhöhlenbewohnende Vogelarten (Zielfeldsperling) mindestens 6 (=2*3) wartungsarme Rund-Nistkästen (mit Marderschutze), (mit spezifischem Einflugloch von 32 mm Durchmesser, rund) aufzuhängen.
 Die Nistkästen sollen in angrenzenden Landschaftsteilen angebracht werden (z.B. Waldrand St. Wolfgang-Kapelle, ca. 500 m Luftlinie Nordost, oder am Langweid-Biotop (Biotop Nr. 6733-1100-001), ca. 300 m Luftlinie Ost), siehe Abbildung zur vorgeschlagenen Lage, saP, Schlumprecht GmbH, Bayreuth vom 23.11.2021.
 Weiter ist die Durchführung von Habitat-verbessernden Maßnahmen für Zauneidechsen am südlichen Waldrand des Waldgebiets nördlich des neuen Baugebiets St. Wolfgang, im Umfang von 3 optimierten Winter-/Sommerquartieren (z.B. besonnte Steinschüttungen, Sandauffüllungen).
 Es wird angeregt, große ungedieberte Fassadenflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen, um Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Tierarten zu schaffen.
 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.
 Die Baufläche grenzt im Norden an einen wassersensiblen Bereich (Langweidgraben) an. Dieser Bereich wird vom Wasser beeinflusst und kann Nutzungen durch zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigen. Dies ist entsprechend beim Bauantrag zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich 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 Horndasch
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Markt Allersberg, den

.....
 Daniel Horndasch
 Erster Bürgermeister



Vorentwurf

**Markt Allersberg
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 Erweiterung des Gewerbegebietes Nr. 16
 „In der Langweid“**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jk
 datum: 28.07.2020 ergänzt:

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

