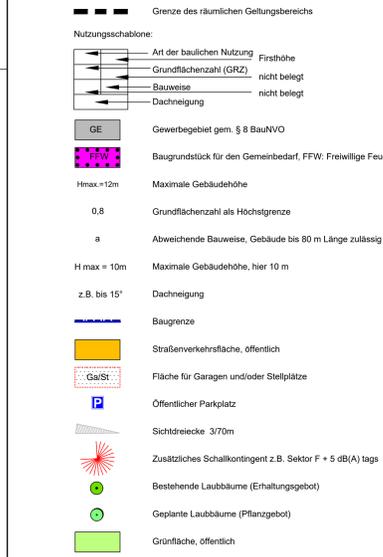


I. Zeichnerische Festsetzungen



II. Zeichnerische Hinweise



III. Textliche Festsetzungen

- Das Baugelände wird teils als „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbindung „Freiwillige Feuerwehr“, teils als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) unzulässig. Anlagen nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Nettoverkaufsfläche über 200 m² sind ausgeschlossen.
- In den Bereichen mit abweichender Bauweise sind Gebäude bis 80 m Länge zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig. Je Baugrundstück ist höchstens 1 Wohnung bis 120 m² für die vorgenannten Personen zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Dachflächen sind zu begrünen oder für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen. Bei aufgeständerten PV-Anlagen ist die darunter befindliche Fläche zu begrünen.
- Photovoltaikmodule und thermische Solaranlagen dürfen auf Dächern von Gebäuden bis maximal 8 m Höhe aufgeständert werden.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über dem Niveau der am nächsten am geplanten Gebäude angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens bezieht sich relativ auf die Oberkante der am nächsten liegenden Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der der Straße zugewandten Fassade oder des Fassadenstücks.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile wie Antennen, Lüftungsrohre etc. werden bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt. Dem Bauantrag ist ein erläuternder Schnitt beizufügen.
- Werbeanlagen sind in ihrer Dimensionierung untergeordnet zur Fassadenfläche zulässig. Dies gilt auch für firmenspezifische Farben.
- Fassadenflächen über 30 m Länge sind alle 15 m senkrecht zu gliedern (z.B. durch Fensterachsen, Gebäudeversatz, Rankgitter oder ähnliche). Fassaden sind mit hellen Farben herzustellen (Albedowert mindestens 0,80). Glänzende Fassaden sind unzulässig (Fenster und PV-Module fallen nicht unter diese Regelung).
- Für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes wird eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
- Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m ohne Sockel zulässig. Die Unterkante von Einfriedungen muss zum Boden einen Abstand von mindestens 15 cm aufweisen.
- Die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Dort dürfen keine Baulen oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten.
- Sofern Niederschlagswasser nachweislich nicht oder nur unvollständig einer gesicherten Versickerung zugeführt werden können, sind für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine einsetzende, sukzessive Entleerung des Speichers mit dem Regenereignis selbsttätig gewährleisten. Eine Einleitung ist nur in den öffentlichen Mischwasserkanal und nur in gedrosselter Form zulässig. Kombinierte Systeme für „temporäre Rückhaltung“ (mit gedrosselter Entleerung) und „dauerhaftem Speicher“ (Zisterne für Brauchwassernutzung, z. B. Gartenwasser, Toilette) sind zulässig.

16. Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens des Büros Leistner Nr. PN 220610 vom 23.06.2022 sind zu beachten. Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgende angegebenen Emissionskontingente LEK nicht überschreiten.

Teilfläche I NO	LEK 59 dB(A)/52 dB(A) je m ²	tags/nachts
Teilfläche II W	LEK 56 dB(A)/51 dB(A) je m ²	tags/nachts
Teilfläche III SO	LEK 58 dB(A)/42 dB(A) je m ²	tags/nachts
Teilfläche IV SW	LEK 57 dB(A)/41 dB(A) je m ²	tags/nachts

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Für die im Gutachten dargestellten Richtungssektoren A – G dürfen Zusatzkontingente genutzt werden.

In den Richtungssektoren A bis G gelten folgende Zusatzkontingente EK tags (T) bzw. nachts (N):

Sektor	Winkelanfang	Winkelende	EK _{tags}	EK _{nachts}
A	38,5	116,2	0	0
B	116,2	228,6	2	0
C	228,6	284,1	0	6
D	284,1	321,2	8	0
E	321,2	344,8	9	2
F	344,8	16,1	5	1
G	16,1	38,5	5	1

Auszug aus Gutachten Leistner: Zusatzkontingente
Ruhebedürftige Räume sind in den nördlichen Parzellen an von der Bahnlinie Nürnberg – Marktredwitz abgewandten Fassaden anzuordnen.

IV. Textliche Hinweise:

- Es wird empfohlen durch geeignete Untergrunduntersuchungen zu erkunden, inwieweit Grundwasser ansteht. Gegebenenfalls sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- Bei der Errichtung von Gebäuden sollte zumindest das Erdgeschoss barrierefrei zugänglich sein. Behindertengerechte Parkplätze sollen in ausreichender Anzahl errichtet werden.
- Alle an der Bauausführung Beteiligten sind bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern/Funden auf die Meldepflicht an das Bay. Landesamt oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt hinzuweisen (Art. 6 Abs. 1-2 BayDSchG).
- Eventuell vorhandene Drainagesammler sind zu erhalten oder so umzuliegen, dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bleibt.
- Es wird im Hinblick auf zunehmende Starkregenniederschläge empfohlen Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau auszuführen.
- Für die Beleuchtung wird insektenfreundliches Licht (2700 K) empfohlen. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das Mindeste beschränkt werden. Bewegungsmelder werden empfohlen.

V. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB - Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Ausgleichsfläche AE 1

Es erfolgt die Ansaat und Entwicklung einer Extensivwiese. Der Flächenumfang beträgt 0,5 ha, 8 darf nur gebietsheimisches Saatgut des UG 15 verwendet werden. Alternativ ist auch die Übertragung von artenreichem Mahdgut möglich. Die Spenderfläche muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Bewertung Ausgangszustand: Kategorie I / oberer Wert - Acker
Entwicklungsziel: Kategorie II / oberer Wert (Extensivwiese), Kategorie II / unterer Wert (Ackerbrache, Blühfläche)
Gesamtfläche 1,00 ha, Teilfläche Flurnummer 442/0, Gemarkung Immenreuth, ca. 1100 m südwestlich des Geltungsbereiches



2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1
Durchführung der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. nicht von Anfang März bis Ende August, oder alternativ Durchführung erforderlicher Vergrünerungsmaßnahmen

CEF-Maßnahme 1
Anlage einer Ackerbrache für den Verlust eines Reviers der Feldlerche. Der Umfang des artenschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt 0,5 ha. Die CEF-Maßnahme wird im räumlichen Zusammenhang innerhalb der Ausgleichsfläche AE 1 umgesetzt (Doppelwirkung der Ausgleichsfläche für naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich).

- Maßnahmen:**
- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen/Eggen, erstmalig im Herbst/Winter 2023
 - Zulassen der Selbstbegrünung
 - Umbruch der Fläche jährlich alternierend zu je 50% vor Beginn der Vogelbrutzeit Anfang März
 - Es sind keine PSM oder Düngemittel erlaubt.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Eingriffen

- Gullideckungen müssen so gestaltet werden, dass keine Kleintiere (Amphibien etc.) hineingelangen können oder Gullis müssen mindestens 20 cm vom Gehweg entfernt sein, um keine Falleffekte zu entfalten; Gehsteige müssen spätestens alle 50 m abgesenkt sein, um ein Überwinden der Gehsteige durch Kleintiere zu ermöglichen.
- Große Glasflächen von mehr als 2 qm müssen zwingend vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.) Eine UV-Markierung oder Greflvogelsticker sind nachweislich keine ausreichend wirksamen Mittel. Alle heimischen Vogelarten (außer Straßentaube) sind europarechtlich nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie geschützt.
- An den Fassaden der Gewerbebauten sollen Rankpflanzen angebracht werden. Neben positiven Funktionen für das Kleinklima und das Ortsbild stellen sie auch Habitatstrukturen dar.

4. Grünordnung

4.1 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung
Zur grünordnerischen Gliederung des Baugeländes bestehen Pflanzgebot für Einzelbäume auf den öffentlichen Grünflächen. Es sind 20 großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm (siehe Gehölzartenliste).

4.2 Erhaltung von Bäumen
Die bestehenden Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten.

4.3 Gestaltung der bebauten Grundstücke
Wege und Zufahrten sind soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdrüchlässigen Belägen zu versehen. Für die Oberflächenbefestigung und deren Tragstrukturen sind nur Materialien mit einem Abflussschwermetall oder gleich 0,7 zu verwenden, z.B. Pflasterung mit 30% Fugenanteil o.ä. Dächer bis 15 Grad Neigung sind, außer im Bereich von Photovoltaikanlagen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

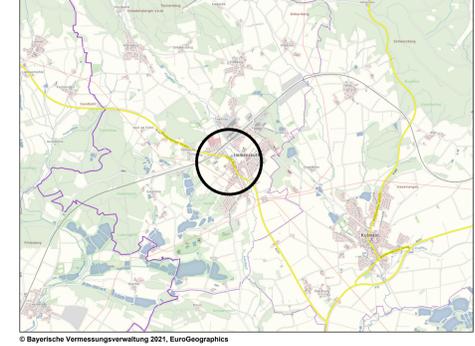
4.4 Grenzabstände
Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

4.5 Bodenschutz
Eine sachgerechte Verschlägerung und Wiedereinbau des Oberbodens (§ 12 BBodSchV, DIN 18915, DIN 19731) ist einzuhalten. Der fachgerechte Umgang mit Bodenabwusch und Verwertung des Bodenabwuschs ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

VI. Aufstellungsvermerke

- A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:**
Neustadt/Aisch, den 10.03.2022
- B. Verfahren:**
1. Der Gemeinderat hat am 10.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt am 31.03.2022 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 23.06.2022, bestehend aus dem Planblatt, einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und einer Begründung zum Grünordnungsplan fand in der Zeit vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zum Planstand vom 23.07.2022 mit Schreiben der Gemeinde vom 08.07.2022.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet West“, Stand 15.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 mit Schreiben STADT & LAND vom 23.12.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet West“, in der Fassung vom 15.09.2022, bestehend aus dem Planblatt, einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und einer Begründung zum Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt am 09.12.2022.

Übersichtsplan, unmaßstäblich



6. Der Gemeinderat hat am 00.00.2023 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.00.2022 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 00.00.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Immenreuth, 00.00.2023
Gemeinde Immenreuth
Kaufmann
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Immenreuth vom 00.00.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit den Begründungen und dem Umweltbericht ab dem 00.00.2023 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Baumt eingesehen werden.

Immenreuth, 00.00.2023
Gemeinde Immenreuth
Kaufmann
Erster Bürgermeister

VII. Präambel:
Die Gemeinde Immenreuth erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.V.v. 13.10.2022, folgenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ in Immenreuth.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.V.v. 23.06.2021, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) geändert worden ist.

Satzung:
§ 1 Geltungsbereich:
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern:
478 und 482/1 (Friedhofstraße) 479/2, 479/3 (Straße Drolacker) 479/4; 481/2, 481/3; 482, 482/4 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 478/1 (Straße Drolacker) und 479, 481, ebenfalls Gemarkung Immenreuth. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensmerkmalen. Eine Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist beigefügt. Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigefügt. Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2023 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ wird hiermit ausgefertigt.

Immenreuth, den 00.00.2023
(Kaufmann, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Immenreuth
Landkreis Tirschenreuth

Bebauungsplan "Gewerbegebiet West" mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf Stand 15.09.2022

Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner ByAK, SRL
Herbert Studtrucker, Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, matthias.ruehl@t-online.de
www.stadtuundland.net

Der Plan ist nach § 2 Abs. 1 Nr.7 UrtG geschützt