

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- ▬ Nutzungsabgrenzung
- ▬ Art der baulichen Nutzung
- ▬ Grundflächenzahl (GRZ)
- ▬ Bauweise
- ▬ Dachneigung
- GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf, FFV: Freiwillige Feuerwehr
- H_{max} = 12m Maximale Gebäudehöhe
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- a Abweichende Bauweise, Gebäude bis 80 m Länge zulässig
- H_{max} = 10m Maximale Gebäudehöhe, hier 10 m
- z.B. bis 15° Dachneigung
- ▬ Baugrenze
- ▬ Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- GaSt Fläche für Garagen und/oder Stellplätze
- P Öffentlicher Parkplatz
- Bestehende Laubbäume (Erhaltungsgebot)
- Geplante Laubbäume (Pflanzgebot)

II. Zeichnerische Hinweise

- ▬ Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- ▬ bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- ▬ Bestehende Bebauung
- ▬ Geplante Gebäude
- ▬ Höhenlinien mit Höhenangaben in Meter über NormalNull

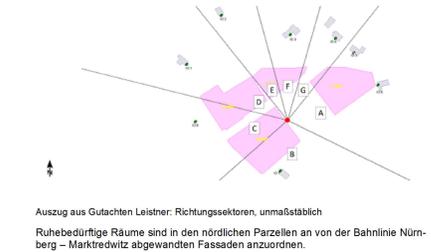
III. Textliche Festsetzungen Städtebau

- Das Baugebiet 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.
- Es gilt in Teilbereichen eine abweichende Bauweise. Es sind Gebäude bis 80 m Länge zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO) sind 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.
- 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.
- Werflächen sind bis maximal 30% Länge der Fassade zulässig. Dies schließt auch firmenspezifische Farben mit ein.
- Fassadenflächen über 30 m Länge sind alle 15 m senkrecht zu gliedern (z.B. durch Fensterachsen, Gebäudeversatz, Rankgitter oder ähnliches). 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, Stäben, parkierenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,8m über der Fahrbahn erreichen. Dort dürfen keine Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten.

15. 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.



IV. Hinweise:

- Es wird empfohlen durch geeignete Grundgründungsuntersuchungen 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. 8 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 Straßeniveau auszuführen.
- Für die Beleuchtung wird inskattenfreundliches Licht (2700 K) empfohlen. Die Beleuchtungsstärke sollte auf das Mindeste beschränkt werden. Bewegungsmelder werden empfohlen.

V. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- 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
- Wesensansaat mit einer regionalen Saatgutmischung und Entwicklung einer Extensivwiese – Fläche 0,5 ha
 - Anlage einer Ackerbrache – Fläche 0,25 ha (CEF-Maßnahme)
 - Anlage einer Blühfläche - Fläche 0,25 ha (CEF-Maßnahme)

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



Maßnahmen (unmaßstäblich, rote Schraffur: Biotopflächen) – Quelle: Baymatlas

2. Artenschutz

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

CEF-Maßnahme 1
Anlage einer Blühfläche und 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 (Doppelfunktion der Ausgleichsfläche für naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich).

- Maßnahme Ackerbrache (0,25 ha)
- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen/Eggen, erstmalig im Herbst/Winter 2022
 - Zulassen der Selbstbegrünung
 - Umbruch der Fläche jährlich vor Beginn der Vogelbrutzeit Anfang März

- Maßnahme Blühfläche (0,25 ha)
- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen/Eggen, erstmalig im Herbst/Winter 2022
 - Ansaat einer mehrjährigen Blümmischung aus niederwüchsigen, standorttypischen Ackerwildkräutern (gebietsheimisches Saatgut Region 15 - Thüringer Wald, Fichtelgebirge u. Vogtland)
 - Ansaat im Frühjahr 2022
 - Umbruch der Fläche und Wiederansaat alle drei Jahre vor Beginn der Vogelbrutzeit Anfang März
 - Dauer der Ansaat mindestens 25 Jahre

3. Grünordnung

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

3.2 Erhaltung von Bäumen
Die bestehenden Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten.

3.3 Gestaltung der bebauten Grundstücke
Wege und Zufahrten sind sowohl es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdrainierenden Belägen zu versehen. Für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbewert kleiner 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.

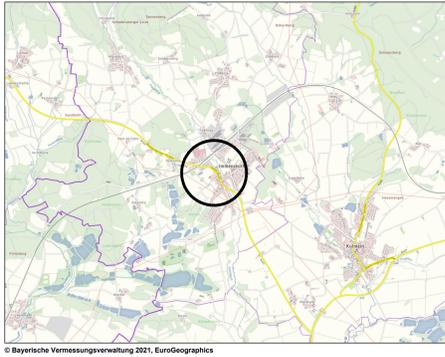
3.4 Grenzabstände
Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

3.5 Bodenschutz
Eine sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (§ 12 BBodSchV, DIN 18915, DIN 19731) ist einzuhalten. Der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

VI. Aufstellungsvermerke

- Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
Neustadt/Aisch, den 10.03.2022 ARGE STADT & LAND
- 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 00.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.04.2022 bis einschließlich 00.05.2022 mit Schreiben STADT & LAND vom 00.04.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet West“, in der Fassung vom 00.09.2022, 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 00.09.2022 bis einschließlich 00.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt am 00.09.2022.

Übersichtsplan, unmaßstäblich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics

6. Der Gemeinderat hat am 00.09.2022 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.09.2022 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 00.09.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Immenreuth, 00.09.2022
Gemeinde Immenreuth
Kaufmann
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Immenreuth vom 00.09.2022 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 00.09.2022 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Baumt eingesehen werden.

Immenreuth, 00.09.2022
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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ in Immenreuth.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Bauutzungsverordnung (BauUV) 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. 688, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 478; 481, alle 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 00.09.2022 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ wird hiermit ausgesetzt.

Immenreuth, den 00.09.2022

(Kaufmann, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Immenreuth
Landkreis Tischenreuth

Bebauungsplan "Gewerbegebiet West" mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf Stand 23.06.2022

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.stadtrandland.net

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