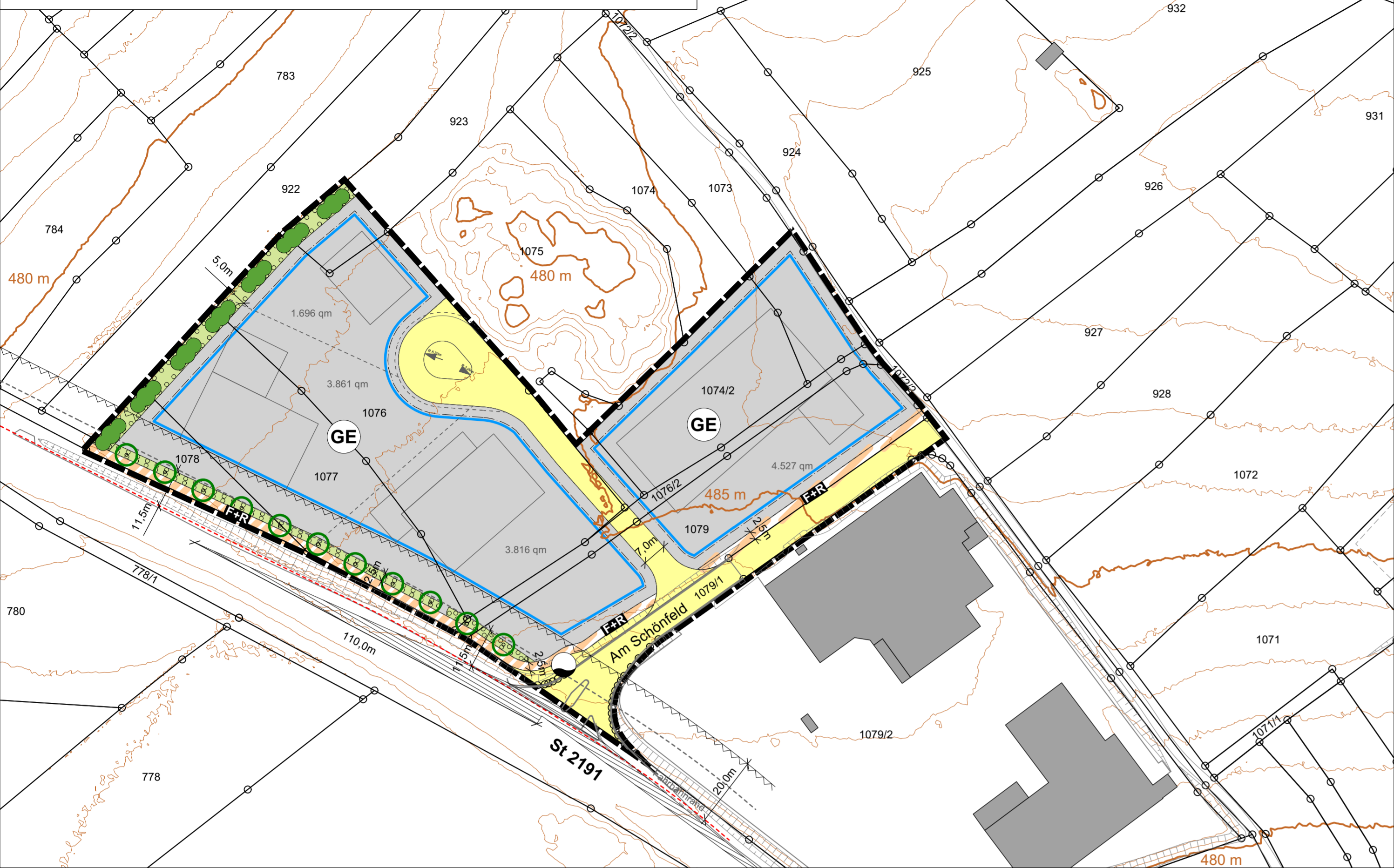


PRÄAMBEL
 Die Stadt Gräfenberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 GE Gewerbegebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 — Baugrenze
 o offene Bauweise
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg
 - 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 (Externe Ausgleichsfläche) **wird ergänzt**
 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufäche
 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 Pflanzgebot freiwachsende Baum-/Strauchhecke
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)
 - Wasser
- Hinweise**
- 1076 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²) Notarielle Grundlage stellt die amtliche Vermessung dar
 - 480 m Höhen in m ü. NHN Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die technische Geländevermessung dar
 - vorhandene Gebäude
 - mögliche Gebäudestellung
 - Sichtdreieck (Anfahrtsicht; Schenkellänge 110 m)

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat 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 Veröffentlichung im Internet und 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 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Stadt Gräfenberg, den
-
 Ralf Kunzmann
 Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- (Siegel) Stadt Gräfenberg, den
-
 Ralf Kunzmann
 Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- (Siegel) Stadt Gräfenberg, den
-
 Ralf Kunzmann
 Erster Bürgermeister

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 0,8
 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,0 m, die max. Gebäudehöhe 10,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes. Haustechnische Anlagen wie z.B. Photovoltaik-Anlagen oder Antennen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu 1,0 m überschreiten. Die Höhe des Fertigfußboden Erdgeschoß darf maximal 30 cm über der Höhe der Erschließungsstraße sein. Bezugspunkt ist die Mitte der zur Straße hin orientierten Gebäudeseite.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Es gilt eine offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge bis 50 m.
 3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 4.1 Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
 Ausgleichsfläche 1 (Fl. Nr. xx, Gmkg. xxx, xx)
 Entwicklungsziel: xxx
 Maßnahmen:
 - xxx
Wird ergänzt
 4.2 Versiegelung/Freiflächengestaltung
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Nicht befestigte Freiflächen sind naturnah zu gestalten.
 4.3 Flächen mit Begrünungsbindung / Pflanzgebot Laubbäum
 Entlang der Staatsstraße sind entsprechend der Plandarstellung standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten (Pflanztliste in der Begründung). Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18. Die Laubbäume müssen einen Mindestabstand von 7,5 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2191 aufweisen. Die nicht mit Bäumen bepflanzten Bereiche sind durch Einsaat einer standortgerechten autochthonen Regioaatgutmischung und extensive Pflege (einmalige Mahd pro Jahr im Herbst mit Abtransport des Mahdguts) als artenreiche Gras-Krautsäme zu entwickeln.
 4.4 Flächen mit Begrünungsbindung / Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
 Am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes ist entsprechend der Plandarstellung eine freiwachsende Baum-/Strauchhecke zu pflanzen und zu erhalten (Pflanztliste in der Begründung).

- Pflanzgebot Stellplätze
 Pro acht Stellplätze ist ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbäum zusätzlich zu den dargestellten Pflanzgeboten entlang der Staatsstraße zu pflanzen. Bei beengten Pflanzflächen sind durchwurzelbare Vegetationstragschichten (VegTraMü) unter den Stellplätzen einzubauen (mind. 12 cbm/Baum bei einer Tiefe von 1,5 m). Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16.
- Die Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und zu versickern.

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

- Dachform Hauptgebäude: Flachdach, Pultdach, Satteldach.
- Dachneigung Hauptgebäude: 0 – 20 Grad
 Flachdächer (bis 5°) sind zu begrünen und/oder mit Photovoltaik-Modulen bzw. Solarwärmekollektoren auszustatten.
- Einfriedung und Geländeanpassung
 Einfriedungen sind transparent mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 2,0 m. Geländeanpassungen und Auffüllungen sind zulässig, allerdings nur zum Ausgleich der Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Gelände und der künftigen Erschließungsstraße bzw. dem rückwärtigen Geländeanchluss.
- Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind in Abstimmung der Stadt Gräfenberg am Ort ihrer Leistung zulässig, soweit sie die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht stören. Zulässig ist ein Pylon mit einer max. Höhe von 7,0 m über künftigen Gelände (auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch innerhalb der Anbauverbotszone).

D. Hinweise

- Grenzabstände bei Bepflanzungen
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
 Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- 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.
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Anbauverbotszone
 Pflanzungen müssen einen Mindestabstand von 7,5 m zum Fahrbahnrand der angrenzenden Staatsstraße St 2191 aufweisen. Stellplätze sind innerhalb der Bauverbotszone zulässig, müssen aber einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2191 von 11,50 m einhalten.

Externe Ausgleichsfläche
 Fl.Nr. xx, Gmkg. xx; x.xxx qm (TF)

wird ergänzt

N
 M 1 : 2.000



Vorentwurf

Stadt Gräfenberg
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet - Am Schönfeld II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
 datum: 06.06.2024 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

