

Markt Buch; (Entwurf 26.07.2022)

Satzung

Bebauungsplan für das Gewerbegebiet

„Nordwest 3. Bauabschnitt“

Der Marktrat des Marktes Buch hat in öffentlicher Sitzung am __. __. 2022 den Bebauungsplan Gewerbegebiet Buch Nordwest 3. Bauabschnitt aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Gewerbegebiets Buch Nordwest 3. Bauabschnitt in Buch ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom __.__.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan Gewerbegebiets Buch Nordwest 3. Bauabschnitt besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom __.__.2022
- textlichen Teil vom __.__.2022
- Umweltbericht vom __.__.2022

§ 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Markt Buch, den __.__.2022

.....
(Markus Wöhrle, 1. Bürgermeister)

INHALTSÜBERSICHT

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 6 BauNVO)	4
1.	Nutzungsart.....	4
2.	Nutzungsmaß.....	4
3.	Bauweise	4
4.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
5.	Immissionsschutz.....	4
6.	Grünordnung	5
7.	Planbereich	6
B	Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	6
1.	Bodenversiegelung	6
2.	Baugrubenaushub.....	6
3.	Beseitigung von Niederschlagswasser	6
4.	Pflanzgebote	7
5.	Ausgleichs-/Eingriffsmindernde Maßnahmen	7
6.	Einfriedungen	7
7.	Werbeanlagen.....	7
8.	Photovoltaik	7
9.	Schalltechnische Untersuchung	7
	BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB).....	8
1.	Anlass der Aufstellung.....	8
2.	Übergeordnete Planung	8
3.	Lage und städtebauliche Entwicklung	8
4.	Zukünftige Nutzung	8
5.	Abwägung	8
6.	Erschließung	9
7.	Grünordnung.....	9
8.	Flächenbilanz	9
	VERFAHRENSVERMERKE	10

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET BUCH NORDWEST 3. BAUABSCHNITT

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 6 BauNVO)

1. Nutzungsart

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß §8BauNVO festgesetzt.
Die Nutzung aus §8, Absatz 2 Ziffer 3 und 4 BauNVO ist ausdrücklich nicht zulässig.
Die Nutzungen nach §8, Absatz 3 Ziffern 1 bis 3 sind ausgeschlossen.
Eine Einzelhandelsagglomeration ist unzulässig.

2. Nutzungsmaß

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., 18 (1) BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0m, jeweils gemessen ab dem Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (Attikaoberkante bei Flachdach; Firsthöhe bei Sattel- und Pultdach). Als Bezugspunkt gilt die OK der zugeordneten Erschließungsstraße lotrecht zum Bauwerk gemessen.

Ausnahmsweise sind jedoch für untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzugsanlagen, Lüftungsgeräte, Photovoltaik u.ä. über Dach größere Höhen (max. 2,0 zusätzlich, also OK 11,0m) zulässig, jedoch nur auf einer max. Fläche von 10% der Gesamtdachfläche.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 Bau NVO)

Es gilt die offene Bauweise -o- (s. zeichn. Teil)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil.

5. Immissionsschutz (§ 1 (4) 2. BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m^2	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
GE	59	44
GEE	55	40

Ein Vorhaben, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von ΔL_j erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Die anzuwendende DIN 45691:2006-12, ist bei der zuständigen Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme hinterlegt.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm. Deren Einhaltung ist zusammen mit den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen eines Bauvorhabens nachzuweisen.“

6. Grünordnung (§ 9 (1) 25a BauGB und § 9 (1) 15 BauGB)

Für die privaten Eingrünungen ist das Entwicklungsziel eine Baumhecke. Die Bäume sind als aufgelockerte Baumreihe mit einem mittleren Baumabstand von 15 m zu pflanzen. Die Sträucher in einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 4 m^2 . Es sind mindestens 10 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Die gehölzfreien Flächen (Straßenabstand) sind als Kräuterrasen/Saum mit autochthonem Saatmaterial anzulegen und extensiv zu pflegen (ein Schnitt/Jahr nach dem 15. Juli, das Mähgut ist abzuräumen, kein Dünger und Biozideinsatz).

Artenliste 1: Bäume

Qualität: Hochstamm 3xv mB Stammumfang 14-16cm.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Artenliste 2: Sträucher

Qualität: Str 3xv Höhe 100-150 cm. Autochthones Pflanzgut. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Sambucus nigra
Viburnum lantana

Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

7. Planbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

B Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Bodenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen ist auf das absolut notwendige Maß zu minimieren; interne Wegeflächen und PKW-Stellplätze sind mit einer sickerfähigen Oberfläche zu versehen. Lediglich die Zufahrten aus der Erschließungsstraße und Hofflächen dürfen mit einer versiegelten Oberfläche hergestellt werden.

2. Baugrubenaushub

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Sämtliche Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück unter Beachtung der Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000, sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser auf dem eigenen Grundstück über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. Mulde) in den Untergrund zu versickern.

Zur Vermeidung weiterer Vorbehandlungsmassnahmen ist auf unbeschichtete Materialien (z.B. Kupfer, Zink, etc.) bei Dach- und Fassadenverkleidungen zu verzichten. Für Pkw- Stellplätze und interne Wegeflächen sind versickerungsfähige Oberflächen herzustellen. Weitere zulässige, befestigte Flächen sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden oder im Gefälle so zu gestalten, dass sie über seitlich gelegene breitflächig angelegte Versickerungseinrichtungen unter Ausnutzung der belebten Bodenschichten entwässert werden können.

Die Dimensionierung der Versickerungsflächen hat nach den Vorgaben des ATV – Arbeitsblattes 138 zu erfolgen.

Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) liegen, dürfen gemäß DIN 1986 nur über eine automatisch arbeitende Hebeanlage rückstaufrei der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Die materiellen Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft, soweit dieses durchgeführt wird.

4. Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote sind zu erfüllen:

- a) Auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Zusammenhang mit deren Ausbau,
- b) auf privaten Baugrundstücken, spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Nutzung der Flächen.

5. Ausgleichs-/Eingriffsmindernde Maßnahmen

Im Umweltbericht wird unter Punkt 7. die Bewertung des Eingriffes und seine Kompensation behandelt. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurst. Nr. 1049/2 der Gemarkung Unterroth. Dieser Bereich wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,20m erlaubt. Sie sind in die Randeingrünung mit zu integrieren. Die Einfriedungen haben ohne Sockel zu erfolgen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewähren.

7. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen dürfen lediglich angeleuchtet werden und nicht selbstleuchtend sein. Bewegliche Werbeanlagen benötigen eine gesonderte Genehmigung. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind unzulässig. Die max. Höhe der Werbeanlagen beträgt 12,0m gemessen ab der zugeordneten Straßenoberkante. Sie dürfen auch auf einem Gebäude oder untergeordneten Bauteilen die 9,0m nicht überschreiten.

8. Photovoltaik

Gebäudedächer sind (insofern die Dachform und die Dachausrichtung dies sinnvoll zulässt) zwingend ab einer Dachfläche über 200 m² mit einer Photovoltaikanlage zu versehen.

9. Schalltechnische Untersuchung

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (Projekt Nr. 2022 1570) vom Büro em-plan angefertigt. Diese ist mit Datum 17.06.2022 Bestandteil des Bebauungsplanes.

BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB)

1. Anlass der Aufstellung

Anlass für die Aufstellung ist eine hohe Nachfrage an Gewerbeflächen. Der Markt Buch hat in diesem Bereich des Ortes seit langem eine massvolle Gewerbeentwicklung, die mit dieser Planung fortgeführt werden soll.

2. Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan des Marktes Buch ist das überplante Gebiet als gewerbliche Fläche ausgewiesen und die Ausweisung eines Bebauungsplanes folgt somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes. Unter 3.1 und 3.2 wird hier vorgegeben, dass eine Entwicklung vorrangig auf den dafür bereits vorgesehenen Flächen erfolgen soll. Auch die Umgebung mit diversen Gewerbe- und Industriegebieten, teils in direkter Anbindung spricht dafür, die Flächen entsprechend zu überplanen.

Auch der Regionalplanung fordert bei Entwicklungen die vorhandene Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen (B III 1 _ Z6).

3. Lage und städtebauliche Entwicklung

Das überplante Areal liegt im Nordwesten von Buch südlich der Staatsstrasse 2018 und im direkten Umfeld mehrerer Gewerbeansiedlungen.

Südlich liegen weitere bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aber entsprechend der Rahmenplanung mittelfristig auch zu Gewerbegebieten werden können.

Im Osten angrenzend verläuft die Fabrikstrasse, die inzwischen eine innerörtliche Funktion eines Geh- und Radweges. Direkt daran schließt ein Mischgebiet an.

Nördlich des Vorhabens liegen weitere Gewerbegebiete.

Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen bis zur Roth hin an.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Zufahrt erfolgt über die Gewerbestrasse von Westen und eine Stichstrasse der Gewerbestrasse von Norden her.

Trotz der relativen Nähe zur Roth sind der Abstand und die Höhenlage so, dass eine ausreichende Sicherheit gegenüber Hochwasser gegeben ist.

4. Zukünftige Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die ausgewiesene Gesamtfläche beträgt ca. 13.500 m².

Die von der Bewirtschaftung der benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehenden ordnungsgemäßen Emissionen sind hinzunehmen.

5. Abwägung

Das überplante Areal stellt aus Sicht der Gemeinde auf Grund der Rahmenplanungen

und der begonnene gewerblichen Entwicklung hier einen geeigneten Standort zur folgerichtigen Weiterführung des Bebauungskonzeptes.

6. Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Gewerbestrasse und eine Stichstrasse der Gewerbestrasse.
Über die Grünstreifen und Fusswege dürfen Firmenzufahrten erfolgen
Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert
Die Oberflächenwasser sind sämtlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
Die Trinkwasserversorgung ist gesichert
Die Stromversorgung ist gesichert.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grünordnung. Der Umweltbericht mit Ausgleichsbilanzierung nach BNatSchG ist beigefügt.

8. Flächenbilanz

Umgriffsfläche	=	13.500 m ²
Ortsrandeingrünung	=	890 m ²
Erschließungsstraße Bestand	=	540 m ²
Geh- und Radweg Bestand	=	130 m ²
Gehweg neu	=	125 m ²
Baufläche	=	11.815 m ²

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§2 (1) S. 1 BauGB	am 21.04.2022
ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse	§2 (1) S. 2 BauGB	am2022
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§3 (1) S. 1 BauGB	vom 09.05.2022 bis 10.06.2022
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	§4 BauGB	am 27.04.2022
Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss	§3 (2) S.1 BauGB	am 06.09.2022
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	am2022
Öffentliche Auslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	§10 (1) BauGB §74 (7) LBO	am
Bekanntmachung und In-Krafttreten	§10 (3) BauGB	am

Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.