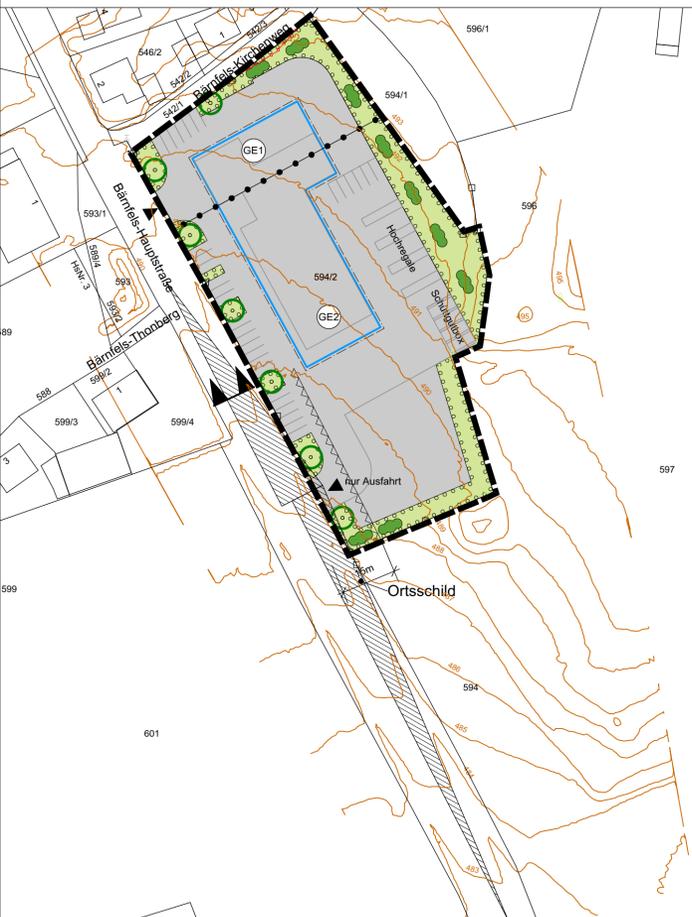


PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Obertrubach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zu- und Ausfahrt

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 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 Obstbäume (nicht standortgebunden)

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitung/Kabel, unterirdisch

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Höhen in m ü. NN

mögliche Gebäudestellung

straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze OD-E

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 und §12 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

- 1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen
- 1.2 Zulässig ist die Errichtung von Büro- und Ausstellungsgebäuden, Lager- und Maschinenhallen, Lagerflächen einschließlich Hochregalen, Schüttgutboxen und anderen Nebenanlagen, die dem Vorhaben dienen.
- 1.3 Es sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.4 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingent L _{eq} in dB | |
|------------|---|------------------------|
| | Tag (6 Uhr - 22 Uhr) | Nacht (22 Uhr - 6 Uhr) |
| GE 1 | 61 | 44 |
| GE 2 | 62 | 48 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze: Die maximale Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe beträgt 7,6 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von max. 10 qm um bis zu 3,0 m Höhe überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Vordächer und Sonnenschutzdächer sind auch außerhalb der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
- 3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen bis 70 m zulässig sind.
- 3.3 Nebenanlagen, auch Schüttgutboxen, Außenregeale etc. und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 4.1 Flächen mit Begrünungsbindung
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und sofern keine Pflanzgebote festgesetzt sind als naturnahe Gras-Krautfluren oder Staudenpflanzungen zu entwickeln. Stützmauern sind nur als Gabionen bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
- 4.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden 3.955 qm der Fl.Nr. 91 Gmkg. Geschwand als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung einer Streuobstwiese festgesetzt. Maßnahmen: Pflanzung von Obstbaum-Hochstämme, Pflanzabstand mind. 12x12 m, Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähgut-abfuhr und ohne Düngung, danach 2. Schnitt oder extensive Beweidung. Ggf. Nachsaat mit Regiosaatgutmischung Herkunftsregion 15 „Fränkische Alb“.
- 4.3 Pflanzgebote für Bäume
Es sind heimische Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Baumscheibe mind. 6 qm.
- 4.4 Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken
Es sind freiwachsende, mind. 2-reihige Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste in der Begründung spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Pflanzdichte 1,5 m x 1,0 m. Pflege: gel. Stocktrieb, jeweils max. 50% des Bestands.
- 4.5 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

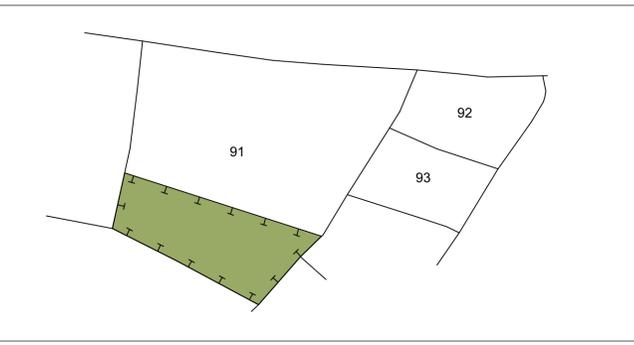
C. Sonstige Gestaltungsfestsetzungen

- 1. Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD).
- 2. Dachneigung: 0 – 7 Grad.
- 3. Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz). Dachbegrünung und Fotovoltaikanlagen (aufgeständert bis max. 0,3 m Höhe) sind zulässig.
- 4. Fassaden sind überwiegend weiß, grau oder in gedeckten Farbtönen zu gestalten.
- 5. Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden wird gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 mit 0,25 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m festgesetzt.

D. Hinweise

- 1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Unt. Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 2. Die Blendwirkung, die durch Photovoltaikmodule an benachbarten Immissionsorten auftreten kann, darf eine Einwirkzeit von 30 Minuten am Tag und 30 Stunden im Jahr nicht überschreiten. Der Betreiber der Photovoltaikanlage muss bei Bedarf auf Verlangen der Immissionsschutzbehörde einen Nachweis erbringen, dass die von den Photovoltaikmodulen verursachte Blendwirkung die festgesetzten Begrenzungen einhält. Dabei sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 08.10.2012, zu beachten.
- 3. Auf zufließendes Hangwasser wird hingewiesen.
- 4. Werden Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren..
- 5. Das Sichtfeld ist von geschlossenen Anpflanzungen, Stapeln etc. die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante haben freizuhalten.

Externe Ausgleichsfläche auf Flst. 91, Gmkg. Geschwand, TF 3.955 m²



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.01.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.04.2019 hat in der Zeit vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.04.2019 hat durch Auslage in der Zeit vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2020 bis 15.06.2020 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.11.2019 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2020 bis 15.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.01.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.10.2020 als Satzung beschlossen.

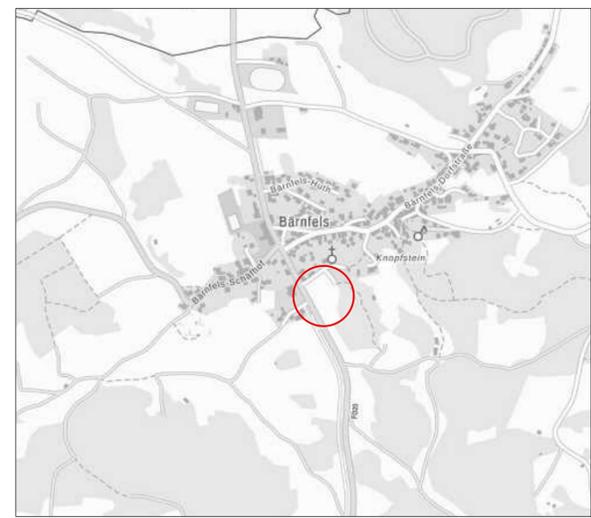
(Siegel) Gemeinde Obertrubach, den 26.02.2021

.....
 Markus Grüner
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 01.04.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Obertrubach, den 06.04.2021

.....
 Markus Grüner
 Erster Bürgermeister



Vorhabensträger:
 Fliesen Wiegärtner, Bärnfels-Huth 1, 91286 Obertrubach

Gemeinde Obertrubach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit Grünordnungsplan "Bärnfels Süd"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
 datum: 07.10.2020 ergänzt:

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

