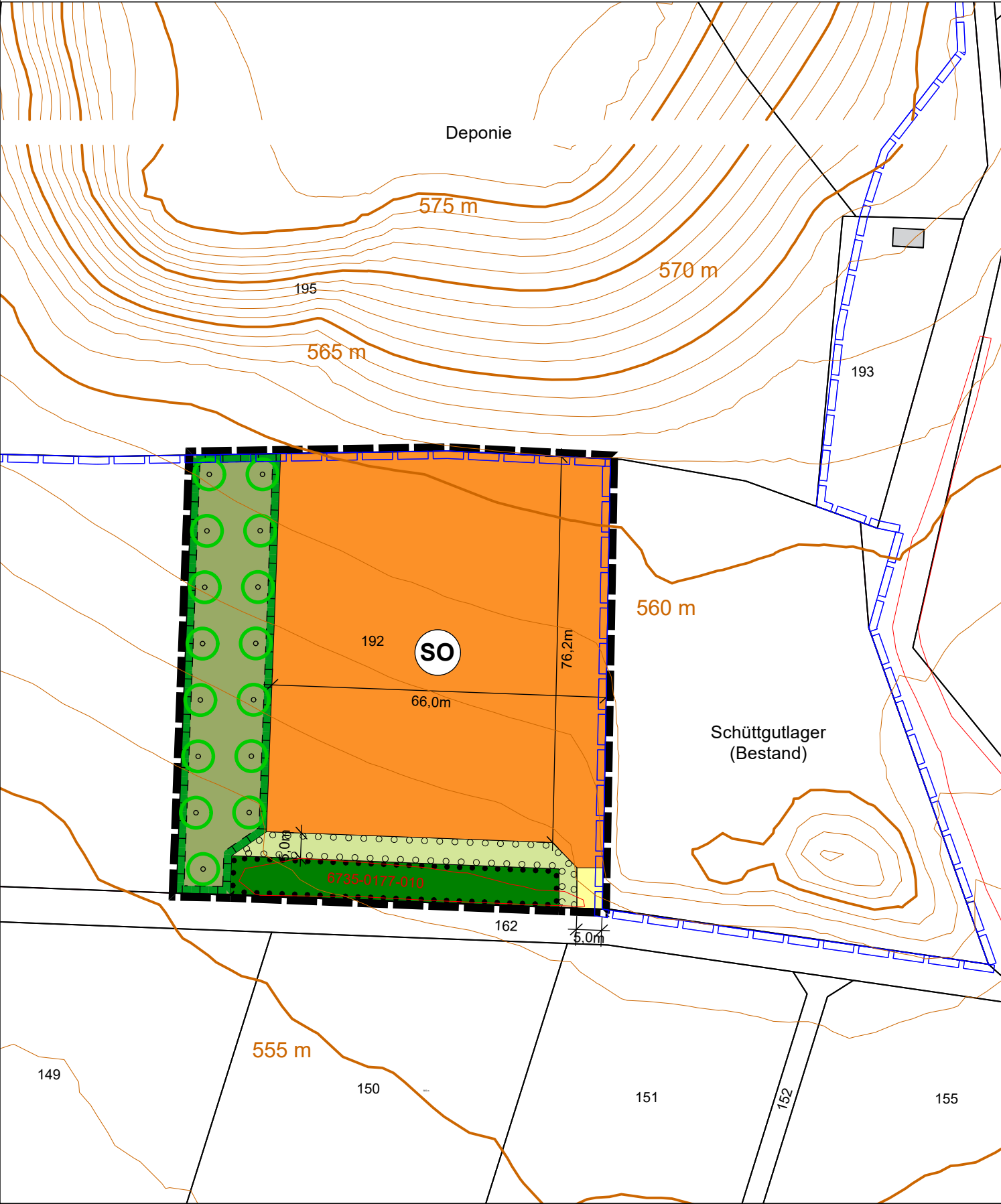


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Deining erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Rekultivierung Erd- und Steindeponie bei Mitterthal mit übergangsweisem Betrieb einer Recyclinganlage und übergangsweisem Betrieb eines Schüttgutlagers“ in der Fassung vom als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



2.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) inkl. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die maximal zulässige Höhe der Überdachungen beträgt 567,00 m über NHN (vgl. Höhenlinien in der Planzeichnung).
3.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
- 3.1

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen) (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die interne Ausgleichsfläche dient dem Ausgleich der im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.
Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit extensiv genutztem Grünland umzusetzen:
 - Pflanzung von 15 Obsthochstämmen (regionale Sorten); Düngung und Pflanzenschutz für die Bäume in den ersten fünf Jahren zulässig (Pflanzqualität: 2-3 xv. Stammumfang (STU) 10-12 cm; Abstand zwischen den Bäumen mind. 8-10 m)
 - Ansaat mit Regiosaatgut für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und anschließende zweischürige Mahd pro Jahr (ab 15.06) mit Mähgutabfuhr (ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel)
 - Bauliche Anlagen sowie Geländeveränderungen sind unzulässig.
- 3.2

Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

Die bestehende naturnahe Hecke ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Ablagerungen sind zu entfernen.
- 3.3

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Die Flächen sind als naturnaher Heckensaum mit Pufferfunktion zwischen Hecke und Lagerplatz zu entwickeln.

Folgende Maßnahmen sind hierfür erforderlich:
 - Entfernung von künstlichen Auffüllungen und Ablagerungen; anschließend ist das natürliche Gelände zu erhalten
 - Ansaat mit Regiosaatgut für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und anschließende Herbstmahd alle 2-3 Jahre mit Mähgutabfuhr (ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel)
- 3.4

Eine Außenbeleuchtung ist auf das betriebsbedingt zwingend notwendige Maß zu begrenzen und außerhalb der Betriebszeiten komplett abzuschalten. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.
- 3.5

Wo mit dem Nutzungszweck und den Belangen des Grundwasserschutzes vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (vgl. Hinweis D.5).
- C.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen
1.

Einfriedungen
Der geplante Lagerplatz (Sondergebiet abzüglich Fläche mit Begrünungsbindung) ist gegenüber den unbebauten Nachbargrundstücken mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen einzufrieden. Die max. Zaunhöhe beträgt 2,0 m, zwischen Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm als Durchlass für Kleintiere einzuhalten (Sockel sind unzulässig).

A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Lagerplatz"
2. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche
3. 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)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen; hier: naturnahe Hecke

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Pflanzgebot Obstbäume (variabler Standort innerhalb der Ausgleichsfläche)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Biotop lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

Höhen in m ü. NHN

Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sondergebiet Rekultivierung Erd- und Steindeponie bei Mitterthal mit übergangsweisem Betrieb einer Recyclinganlage und übergangsweisem Betrieb eines Schüttgutlagers"
- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
1.

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

1.1

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Zweckbestimmung „Lagerplatz“

Die Flächen dürfen ausschließlich genutzt werden für die Lagerung von:
 - Schüttgut (Kies, Split, Sand, Humus),
 - Recycling-Baustoffen,
 - weiteren Baustoffen wie Pflaster, Rabatten, Natursteinen sowie
 - Erdaushub (Boden, Steine, Baggergut) für deren Beprobung, Untersuchung und Bewertung.Schüttgutboxen sind zulässig und dürfen bis zu einer Gesamtflächengröße von 400 m² überdacht werden. Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig.

1.2

Der Lagerplatz darf bis zum Zeitpunkt des Rekultivierungsabschlusses der nördlich anschließenden Erd- und Steindeponie betrieben werden. Nach Rekultivierungsabschluss ist der Lagerplatz innerhalb von zwölf Monaten vollständig und fachgerecht rückzubauen. Als Folgenutzung nach dem Rückbau der baulichen Anlagen sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
2.

Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen sind innerhalb des Sondergebietes – mit Ausnahme der Flächen mit Begrünungsbindung (vgl. Festsetzung B.2.5) – insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung des Lagerplatzes unbedingt erforderlich sind, jedoch max. bis auf das Höhengniveau des östlich anschließenden Lagerplatzes. Der Anschluss an das natürliche Geländeniveau der Ausgleichsfläche im Westen, der Fläche mit Begrünungsbindung im Süden sowie an die benachbarte Deponie im Norden ist übergangslos herzustellen.
- D. Hinweise**
1.

Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 ABGB 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, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze

2.

Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3.

Wasserwirtschaft
Stoffe, bei denen nicht gesichert ist, dass es sich um nicht wassergefährdende Stoffe handelt, sind auf befestigten Flächen und überdacht zu lagern. Niederschlagswasser, das versickert wird, darf nicht durch wassergefährdende Stoffe verunreinigt worden sein. Das bedeutet, dass unbeprobtes RC-Material auf befestigten und überdachten Flächen zu lagern und aufzubereiten ist, bis ein Nachweis der Nichtwassergefährdung mit einer entsprechenden Deklarationsanalyse erfolgt ist.
Aufgrund des wassersensiblen Karstgebietes ist ausschließlich eine oberirdische Versickerung über eine durchgängig bewachsene, mindestens 20 cm mächtige Oberbodenzone zulässig. Es darf nur unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser darf keine für das Gewässer schädliche Konzentrationen an Giftstoffen sowie keine mit dem Auge wahrnehmbaren Schwimmstoffe oder Ölschlieren aufweisen. Wassergefährdende oder auslaugbare Stoffe dürfen keinen Einfluss auf das abgeleitete Niederschlagswasser haben.
Sollte das Niederschlagswasser stärker belastet sein, wird eine ausreichende Vorbehandlung oder die Einleitung in den Schmutzwasserkanal notwendig.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. dem Gemeingebrauch unterliegt. Die erforderlichen Erlaubnisse sind am Landratsamt Neumarkt, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg wird empfohlen.

4.

Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch §§ 6 bis 8 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- VERFAHRENSVERMERKE**
1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4.

Zu dem Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5.

Der Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes 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 die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.

6.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Gemeinde Deining, den

.....

Peter Meier
Erster Bürgermeister

7.

Ausgefertigt

(Siegel)

Gemeinde Deining, den

.....

Peter Meier
Erster Bürgermeister

8.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes 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)

Gemeinde Deining, den

.....

Peter Meier
Erster Bürgermeister

Entwurf

Gemeinde Deining

1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Rekultivierung Erd- und Steindeponie bei Mitterthal mit übergangsweisem Betrieb einer Recyclinganlage und übergangsweisem Betrieb eines Schüttgutlagers“

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: cz / le

datum: 27.01.2026

ergänzt:

TEAM 4

90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de