INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET SAASS — BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN — STADT AUERBACH

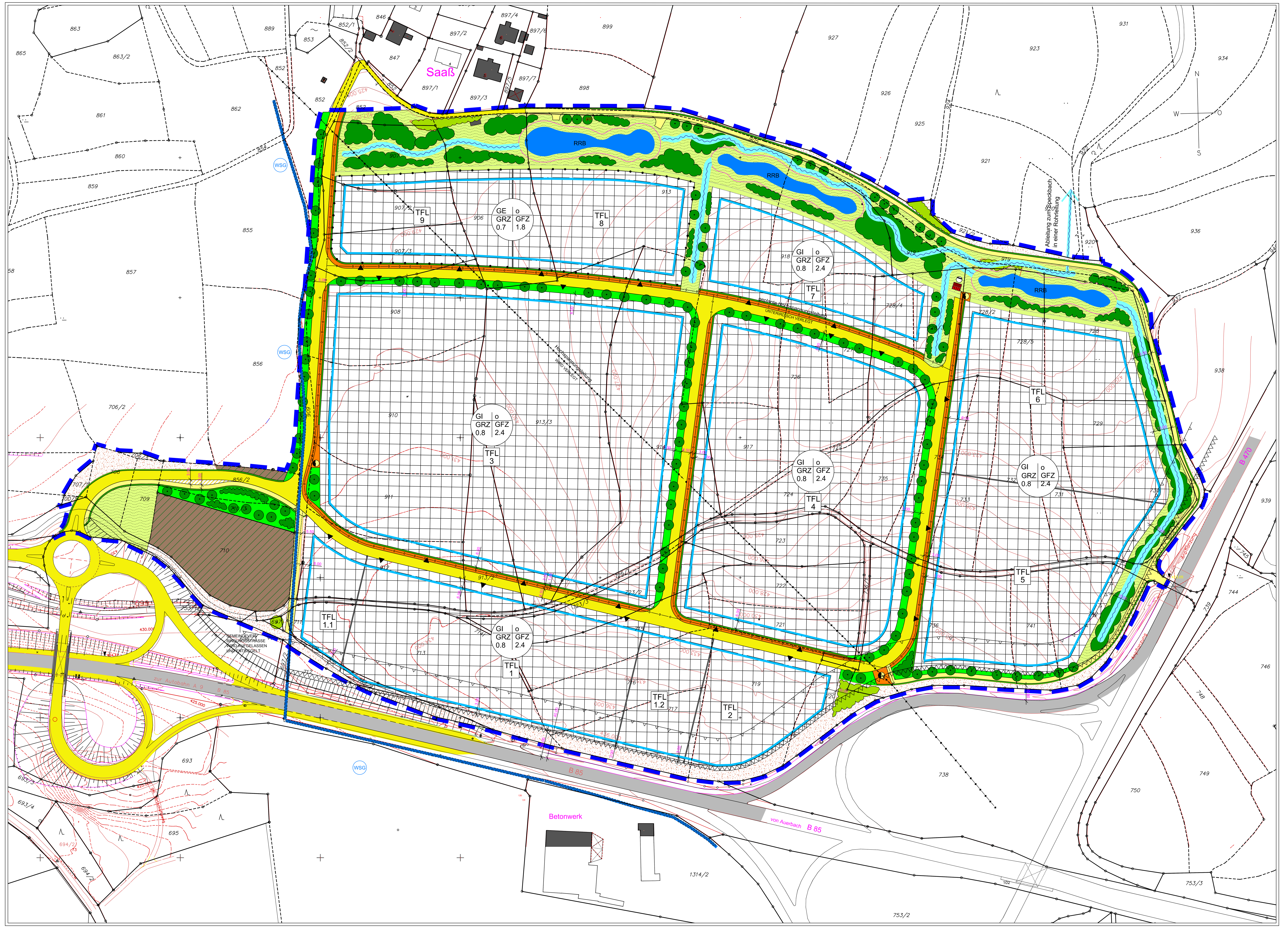
VERBINDLICHE FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

- GI — INDUSTRIEGEBIET
- GE — GEWERBEGEBIET
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- o — OFFENE BAUWEISE
- TFL 1.1 — BAUFLÄCHENNUMMERIERUNG/ TEILFLÄCHE
- BAUGRENZE
- GELTUNGSBEREICH
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- HOCHSPANNUNGSLEITUNG ZU VERLEGEN
- HOCHSPANNUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH GEPLANTE VERLEGUNG
- EINTEILUNG TEILFLÄCHEN
- B85 — BUNDESSTRASSE
- VERKEHRSFLÄCHEN
  RANDSTREIFEN 1,00 m
  MEHRZWECKSTREIFEN 3,00 m
  FAHRBAHN 6,50 m
  GRÜNFLÄCHE MIT BEPFLANZUNG 3,00/ 5,00m LT. ARTENLISTE
  GEH- UND RADWEG 3,00 m UND LANDWIRTSCHAFTL. VERKEHR
- BUSHALTESTELLENBUCHT
- ENTWÄSSERUNGSGRÄBEN
- RRB — REGENRÜCKHALTEBECKEN
- ERHALT VORHAND. GEHÖLZE
- GEHÖLZNEUPFLANZUNG MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEM. § 1a BauGB
- MAGERWIESE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEM. § 1a BauGB
- SUKZESSION MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEM. § 1a BauGB
- LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE
- MÖGLICHER STANDORT FÜR TRAFOSTATION
- ABWASSER

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- VORH. GEBÄUDE
- GEPLANTE PUMPSTATION
- 729 — FLURNUMMERN
- HÖHENLINIEN VORHANDENES GELÄNDE
- EINFAHRTEN
- BAUVERBOTSZONE
- BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
- WSG — WASSERSCHUTZGEBIET



VERBINDLICHE FESTSETZUNG DURCH TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Flächen sind Stellplätze zulässig, Garagen sind nicht zugelassen.

3. FLÄCHEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON

3a. NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind bei Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge vorzusehen. Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist zur Wiederverwendung zu sammeln, auf dem Grundstück zu versickern oder über die Regenwasserkanäle den Regenrückhaltebecken zuzuführen. Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf Grundwasser nicht beeinträchtigt werden.

3b. FEUERSCHUTZ

Für erhöhten Löschwasserbedarf, der nicht aus der Trinkwasserversorgung gewährleistet werden kann, sind auf dem jeweiligen Baugrundstück eigene Anlagen zu schaffen und zu unterhalten (z.B. Löschwasserteich oder Zisterne).

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG

4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Am Nordrand des Gebietes wird eine 30-40 m breite Grünzone entwickelt. Die offenen Flächen werden als Magerwiesen angelegt. Als Ausgleich im Sinn des § 1 BauGB werden großflächige Gehölzpflanzungen vorgenommen. Diese dienen auch der Abschirmung des Dorfgebietes Saaß.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden straßenbegleitende Grünstreifen mit Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Alle Bäume im öffentlichen Raum entlang von Straßen und Wegen sind im Zuge des Ausbaus dieser Anlagen spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung zu pflanzen.

Pflanzgröße: mind. STU 18/20 cm.

Sie sind in mind. 2,0 x 2,0 m große und 1,0 m tiefe Baumgruben oder in einen durchgehenden Grünstreifen zu setzen. Die Gehölzpflanzungen sind entsprechend der Artenliste anzulegen (s. Hinweise Erläuterungsbericht).

4.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Für die Durchgrünung des Gesamtgebietes werden zwischen den neuen Grundstücksgrenzen und den Baugrenzen 6,0 m breite Randstreifen festgesetzt, die als Grünflächen, versickerungsfähige PKW-Stellplätze und Zufahrten genutzt werden können. Diese Randstreifen müssen jedoch auf mindestens 30% der Randstreifenfläche mit Einzelbäumen und Strauchpflanzungen, entsprechend der Artenliste, bepflanzt werden.

Zur inneren Begrünung des Gebietes wird festgesetzt, dass bei der Gesamtgrundstücksfläche ein Mindestanteil von 20 % als Grünfläche anzulegen ist.

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum 1. Ordnung (Stammdurchmesser 18/20cm) zu pflanzen.

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Die Pflanzungen im Bereich von Sichtdreiecken sind so zu pflegen, dass durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung extensiv zu begrünen. Ebenso sollen geschlossene Wandflächen über 60 m² mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

Zu jedem Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 / 1:100 mit Angaben über Geländeveränderung (Geländeprofile), Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen. Sie sind Bestandteile der Baugenehmigung.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Zur Herstellung eines einheitlichen Geländeniveaus sind Auffüllungen und Abtragungen erforderlich. Das künftige Geländeniveau wird den Straßenhöhen angepasst.

6. GEBÄUDEHÖHEN

Im Gewerbe- und Industriegebiet darf die Gebäudehöhe max. 15,00 m (Firsthöhe bzw. OK Attika) nicht überschreiten.

7. BRENNSTOFFE

Die Verwendung und Lagerung flüssiger Brennstoffe ist ausgeschlossen.

8. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Es dürfen keine Betriebe im Gebiet angesiedelt werden, die mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umgehen, diese herstellen, behandeln, verwenden, lagern, abfüllen oder umschlagen. Ausnahmen von diesem Verbot können nur von den Wasserrechtsbehörden zugelassen werden.

9. GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

Grundlage der Geräuschkontingentierung ist die „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung“ der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth vom 26.09.2018, die Bestandteil der Festsetzungen wird.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionswerte L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche (TFL)	Emissionskontingent L_{EK} in db Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
Teilfläche 1	63	54
Teilfläche 1.1	63	53
Teilfläche 1.2	63	53
Teilfläche 2	65	54
Teilfläche 3	64	53
Teilfläche 4	64	53
Teilfläche 5	63	51
Teilfläche 6	62	51
Teilfläche 7	64	52
Teilfläche 8	62	49
Teilfläche 9	60	48

10. STRASSENBELEUCHTUNG UND AUSSENBELEUCHTUNG - INSEKTENSCHUTZ

Leuchten im Straßen- und Außenbereich der Industrie- und Gewerbebetriebe dürfen nur Leuchten mit geringer Anlockwirkung für Insekten sein, d. h. Leuchten mit warm-weißer Lichtfarbe (≤ 3.000 Kelvin) und geringem UV-Anteil. Die Leuchten müssen so gebaut sein, dass sie nur nach unten gerichtetes Licht abstrahlen.

11. FÜR DIE VORGESEHENEN PFLANZUNGEN SIND FOLGENDE BÄUME UND STRÄUCHER GEEIGNET:

11a. BÄUME (EINZELBÄUME IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM)

Baumhasel	Corylus colurna
Eiche	Quercus robur
Kaiserlinde	Tilia vulgaris ‚Pallida'
Mehlbeere	Sorbus intermedia ‚Browers'
Spitzahorn	Acer platanoides ‚Cleveland'
Winterlinde	Tilia cordata ‚Raucho'

11b. BÄUME II. WUCHSORDNUNG FÜR PRIVATGRUNDSTÜCKE

Baumhasel	Corylus colurna
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus silvestris
Zierkirsche	Prunus spec.
Zitterpappel	Populus tremula

11c. STRÄUCHER UND BÄUME FÜR ORTSRANDEINGRÜNUNG

Faulbaum	Rhamnus frangula
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Coryllus avellana
Heckenkirsche	Lonicera nigra
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Purpurweide	Salix purpurea
Rose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Sandbirke	Betula pendula
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus silvestris
Zitterpappel	Populus tremula

11d. LEITARTEN FÜR GRÄBEN UND REGENRÜCKHALTEBECKEN

Bruchweide	Salix fragilis
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula

HINWEISE

1. SONNENENERGIE

Es wird empfohlen, an und auf Gebäuden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Fotothermie, Fotovoltaik) anzubringen.

2. STRASSENLÄRM

Die künftigen Bauwerber des Gebietes werden darauf hingewiesen, dass sie hinsichtlich des Straßenlärms der B85 und der B470 gegenüber den Straßenbaulastträgern keine Entschädigungsansprüche geltend machen können.

3. HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN

Die diagonal über das Gewerbe- und Industriegebiet verlaufende 20-kV-Leitung wird in Absprache mit dem Versorgungsträger verlegt. Die östlich von Michelfeld verlaufende 20-kV-Leitung wird lediglich von der neuen Straße unterquert, eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen.

4. TRUPPENÜBUNGSPLATZ

Auf mögliche Beeinträchtigungen immissionsschutzrechtlicher und auch emissionsschutzrechtlicher Art, die aus dem Betrieb des benachbarten Truppenübungsplatzes herrühren können, wird hingewiesen.

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS UMFASST FOLGENDE GRUNDSTÜCKE:

Fl.Nr. 697, 699 TF, 700/5, 706/3, 707/1, 708, 709, 710, 710/3, 711, 713, 714, 715, 716, 717, 719, 720, 721, 722, 723, 723/2, 723/3, 724, 725, 725/1 TF, 726, 727, 728, 728/2, 728/3, 728/4, 728/5, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 736/1, 741, 742, 753/4, 852 TF, 855 TF, 856 TF, 856/2, 905, 905/1, 906, 907, 907/2, 907/3, 908, 909 TF, 910, 911, 912, 913, 913/2, 913/3, 914, 917, 918, 919 TF Gemarkung Michelfeld

VERFAHRENSVERMERKE

Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan **„Gewerbe- und Industriegebietes Saaß“** vom 19.12.2000

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.01.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Saaß“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.XXXX bekannt gemacht.

2. Auslegung: vorzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für diesen Bauleitplan hat in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail vom XX.XX.XXXX und mit einer Frist bis zum XX.XX.XXXX durchgeführt.

4. Auslegung: Bürgerbeteiligung
Der Bauleitplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.

5. Formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die formelle Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben/E-Mail vom XX.XX.XXXX und mit einer Frist bis zum XX.XX.XXXX durchgeführt.

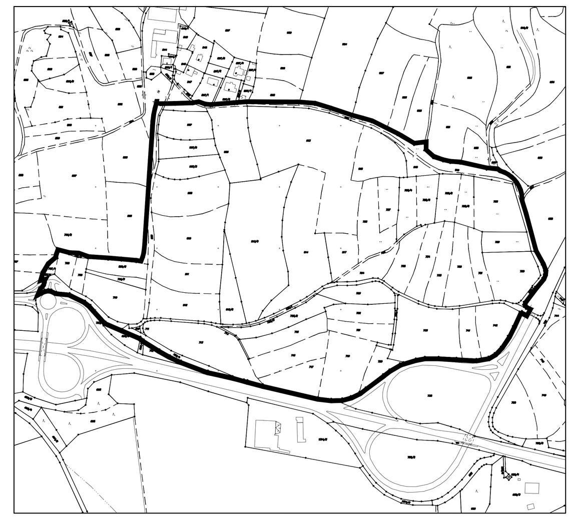
Satzung
Die Stadt Auerbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom XX.XX.XXXX den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde am XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gegeben.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht in Zimmer Nr. 214 bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Auerbach, den XX.XX.XXXX
Stadt Auerbach

(Siegel)

....
Joachim Neuß
Erster Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT AUERBACH

GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SAASS

DIE STADT AUERBACH ERLÄSST AUFGRUND DES § 10 IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 1-4 UND 12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) , ART 91 ABS. 3 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) UND DES ART 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ALS SATZUNG.

AUFTRAGGEBER: STADT AUERBACH
UNTERER MARKT 9, 91275 AUERBACH

DATUM:	MASSSTAB:	PLANNR:
04.10.2018	1 : 1000	660-17/01

GEÄ.:

UNTERSCHRIFT:

ENTWURFSVERFASSER:

FETSCH
Landschaftsarchitekten
Wolfgang Fetsch - Dipl.Ing. (FH)
D-92224 Amberg, Drahthammerstrasse 24A
Fon: 09621 / 7714-0 - Fax:09621 / 7714-70 E-mail: kontakt@fetsch-landschaftsarchitekten.de