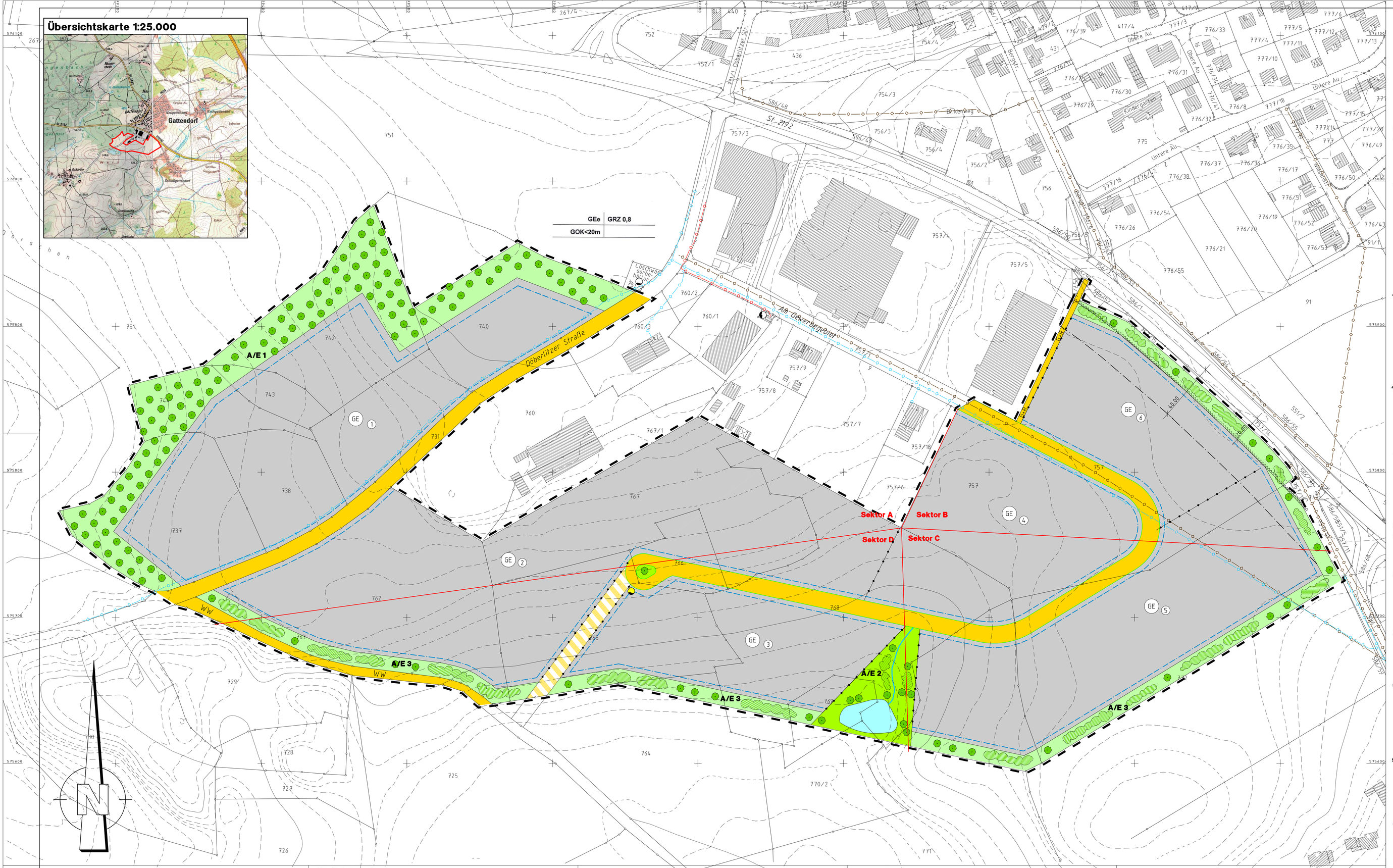


Baubeschränkungszone der St 2192

Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Baubeschränkungszone des Art. 24 BayStrWG (40 Meter vom Fahrbahnrand) ist nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth und der mit den Aufgaben der obersten Landesstraßenbaubehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig.

Flurstücksnummern

757

vorhandene Grundstücksgrenzen

4. Hinweise

4.1. Altlasten

Auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Ablagerungen oder verunreinigter Boden zutage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt) zu verständigen.

4.2. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Energieversorger zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sinc. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Energieversorgers sofort einzustellen.

4.3. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/4095530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.4. Telekommunikationsanlagen

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer TK-Anlagen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgesehen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Freischaltung/Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig, mindestens jedoch vier Monate vor Baubeginn, mit der Telekom in Verbindung setzt.

4.5. Wasserhaushalt

Die Bodenart des Geländes läßt eine Versickerung von Oberflächenwasser oder Dachwasser nur bedingt zu. Um den Trinkwasserverbrauch zu senken wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Bewässerung oder zur Toilettenspülung, zu verwenden. Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist darauf zu achten, daß dieser fachgerecht montiert werden, sodaß die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Wasserversorgungsnetz ausgeschlossen ist.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Gattendorf beschloss in seiner Sitzung vom 20. März 2017 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Gattendorf. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Gattendorf wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 5. März 2018 konnten in der Zeit vom 10. April bis 11. Mai 2018 im Rathaus der Gemeinde Gattendorf und in der Verwaltungsgemeinschaft Feilitzsch eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9. April 2018 in der Zeit vom 10. April bis 11. Mai 2018 an der Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Gattendorf beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Gattendorf in der Fassung vom 1. Juli 2019 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 1. Juli 2019 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Gattendorf und in der Verwaltungsgemeinschaft Feilitzsch vom 5. August bis 20. September 2019 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1. August 2019 in der Zeit vom 5. August bis 20. September 2019 an der Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Gattendorf beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Gattendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 7. Oktober 2019 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Gattendorf in der Fassung vom 7. Oktober 2019 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Gattendorf, im Oktober 2019

. . . . . .
Gemeinde Gattendorf
Stefan Müller
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Gewerbegebiet

GE

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, und Lagerplätze. Weiterhin Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Zentrenrelevanter Einzelhandel, abwasserintensive Betriebe sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nächtens (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB tags	Emissionskontingent L_{EK} in dB nachts
GE 1	62	47
GE 2	59	44
GE 3	62	47
GE 4	60	45
GE 5	61	46
GE 6	60	45

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D mit dem Ursprung x=4499839 und y=5575762 (Gauß-Krüger) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,j}$:

Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,j}$ in dB tags	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,j}$ in dB nachts
A (262°-28°)	0	0
B (28°-93°)	2	2
C (93°-178°)	10	10
D (178°-262°)	20	20

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für den Immissionsort j im Richtungssektor k der Wert $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j}+L_{EK,zus,k,j}$ zu ersetzen ist.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

1.1.2. Grundflächenzahl

GRZ 0,8

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

GOK<20m

Die Gebäudeoberkante darf eine Höhe von 20 Metern nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist der Fertigfußboden des Gebäudes im Bereich des Hauptzugangs, oberer Bezugspunkt die Oberkante Dachhaut. Die Höhen dürfen durch untergeordnete technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden.

1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen, Stellung der baulichen Anlagen

1.2.1. Baugrenze

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird über eine Verlängerung der Straße „Am Gewerbegebiet" erschlossen. Die Erschließungsstraße wird auf eine Fahrbahnbreite von sechs Metern ausgebaut; daran schließt sich einseitig ein Parkstreifen mit einer Breite von drei Metern und ein Gehweg mit einer Breite von zwei Metern an. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage für Lastzüge mit einem Wendekreisdurchmesser von 25 Metern angelegt.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3. Geh- und Radweg

GeR

Der geplante Geh- und Radweg wird auf eine Breite von 3,50 Meter ausgebaut.

1.3.4. bestehender Wirtschaftsweg

W

1.3.5. Vorbehaltsfläche für Straßenverkehr

1.4. Versorgungsanlagen

bestehender Löschwasserbehälter
der HofEnergie+Wasser GmbH (HEW)

geplanter Löschwasserbehälter

bestehende Transformatorenstation
der HofEnergie+Wasser GmbH (HEW)

1.5. Versorgungs- und Abwasserleitungen

bestehender gemeindlicher Mischwasserkanal

bestehende Wasserleitung
der HofEnergie+Wasser GmbH (HEW)

bestehendes Mittelspannungskabel
der HofEnergie+Wasser GmbH (HEW)

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

1.6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Innerhalb von Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig, auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen.

1.7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

geplantes Regenrückhaltebecken

1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtete Fassaden sind mit geeigneten Rankgittern mit einer Fassadenbegrünung von mindestens 10% der Fassadenfläche zu versehen. Im Rahmen von Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Ausgleichs- und Ersatzflächen

A/E

A/E 1:
Auf der Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Es sind heimische, möglichst alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Fläche ist als Grünland zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen oder zu beweiden. Eine Zufütterung bei Beweidung ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bei eventuellen Erkrankungen der Obstbäume nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

A/E 2:
Auf der Fläche wird ein natumahes Regenrückhalte-, Versickerungs- und Verdunstungsbecken angelegt und gemäß den Planeintragungen mit bäumen und Sträuchern umpflanzt. Bäume und Sträucher sind landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Flächen sind als Grünland zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig.

A/E 3:
Zur freien Landschaft wird ein mindestens zehn Meter breiter Grünstreifen von der Gemeinde angelegt und bepflanzt. Die Fläche ist als Grünland zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen. Pflege von Grünflache und Bäumen und Sträuchern obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Bäume und Sträucher sind landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig.

A/E 4:
Entlang der Staatsstraße wird ein mindestens zehn Meter breiter Grünstreifen von der Gemeinde angelegt und mit Alleebäumen in einem gegenseitigen Abstand von zehn Metern bepflanzt. Pflege von Grünfläche und Bäumen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Bäume sind landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Fläche ist als Grünland zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig.

Bei allen Pflanzmaßnahmen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden. Alle Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen. Für Sträucher sind Heister folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Für alle Pflanzungen sind bei Bedarf ausreichende Schutzvorrichtungen vorzusehen. Ausgleichsflächen sind mit einer persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch zu sichern, sofern Privatflächen betroffen sind. Die Formulierung der Grunddienstbarkeit ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden. Die Bepflanzungen sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen nicht beeinträchtigt wird.

1.9. Sonstige Planzeichen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Bauverbotszone der St 2192

Innerhalb der Bauverbotszone der St 2192 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) sind Hochbauten, Stellplätze, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie bauliche Anlagen, die den Bestand der Staatsstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen können, nicht zulässig.
Direkte Zufahrten von der Staatsstraße sind nicht zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Emissionskontingente)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

2.2. Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen, Metall- und Holzverkleidungen sind zulässig. Gebäudefassaden sind entweder durch vertikale Elemente (Material- oder Farbwechsel) oder durch Fassadenbegrünung mit geeigneten Rankgittern zu gliedern.

2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitterzaun ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf zwei Meter nicht überschreiten; die Einfriedung ist mit Rankpflanzen und Sträuchern dicht zu hinterpflanzen.

2.4. Blendwirkung

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen sind so auszuführen, dass der Verkehr auf der Staatsstraße weder verkehrsgefährdend abgelenkt noch geblendet oder gestaucht werden kann. Bei befahrenen Flächen ist gegebenenfalls ein Blendschutz vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen.

2.5. Werbeanlagen

Pro Fassadenfläche ist jeweils eine Werbeanlage mit einer maximalen Flächen von 10 m² zulässig; geworben werden darf nur für den betreffenden Betrieb, großflächige Anlagen für Wechselwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind ein Werbepylon sowie drei Fahnenmasten zulässig. Werbeanlagen, durch die der Verkehr auf der Staatsstraße gestört werden kann, sind nicht zulässig.

2.6. Regenerative Energien

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wie Solar- oder Photovoltaik-Module sind im Bereich von Dächern und Fassadenflächen grundsätzlich zulässig.

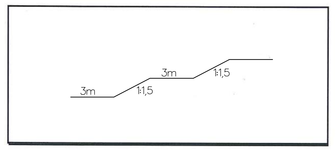
2.7. Bodenversiegelung

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fahrzeugstellplätze sind daher mit Pflasterbelägen auszuführen, Fahrgassen dürfen auch asphaltiert werden.

2.8. Böschungen

Böschungen dürfen nicht steiler gestaltet werden als im Verhältnis 1:1,5 und eine maximale Höhe von drei Metern nicht überschreiten. Böschungen, die höher als drei Meter sind, müssen terrassiert gestaltet werden, wobei die Terrasse eine Breite von mindestens drei Metern aufweisen muss.

Schnittzeichnung:



2.9. Unbebaute Flächen von Baugrundstücken

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind heimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume zu verwenden; die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden. Darüberhinaus sind weitere standortgerechte und orts- und landschaftstypische Arten zulässig.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GEe	GRZ 0,8	Grundflächenzahl
Gebäudehöhe	GOK<20m		

Proj.-Nr. und Bauvorhaben	1.79.01

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südwestlich der St 2192" Gemeinde Gattendorf

Planungsstand	7. Oktober 2019 — ENDFASSUNG
Maßstab	1:1.000
Entwurfsverfasser	ivs ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure, Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach, Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60, e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.	kö / kö
Ort, Datum	Kronach, im Oktober 2019 — Dipl. Geogr. Norbert Köhler