



Markt Wachenroth

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth"

I. PRÄAMBEL

Der Markt Wachenroth beschließt die von der Ingenieurkollaboration Höhn & Partner ausgearbeitete Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth" mit der Begründung in der Fassung vom 17.06.2010 als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6),

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 585, BayRS 152-1-1), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66).

3. Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 9a in der Fassung vom 01.06.2006

Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth" verliert der bisherige Bebauungsplan Nr. 9a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth" seine Gültigkeit.

IV. Immissionschutz

Innerhalb des Gewerbegebietes des Bebauungsplans sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) noch nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Emissionskontingente	
	L(EK) tags	L(EK) nachts
Fläche 1	64 dB(A)	44 dB(A)
Fläche 2	64 dB(A)	44 dB(A)
Fläche 3	64 dB(A)	44 dB(A)
Fläche 4	64 dB(A)	44 dB(A)

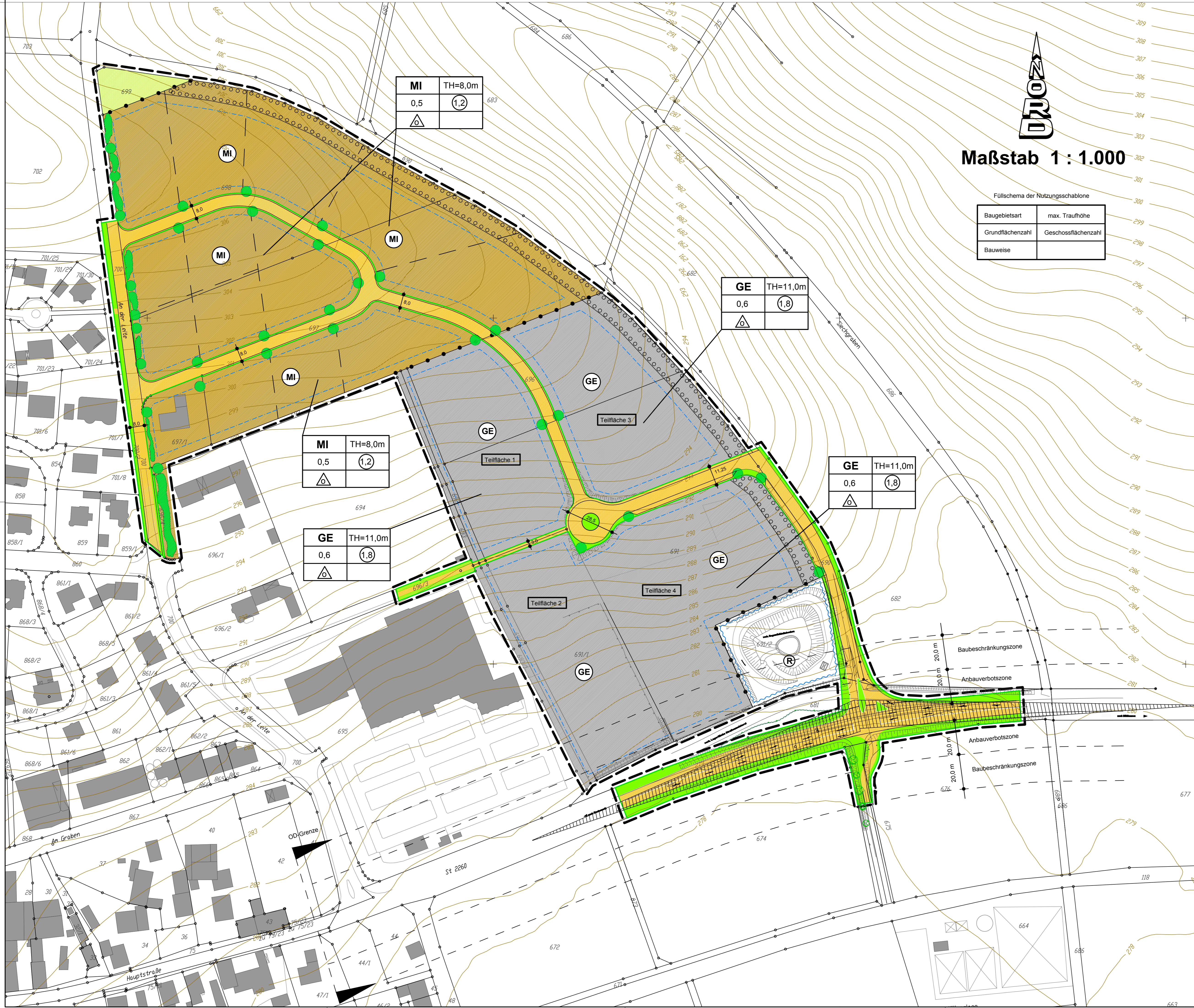
Einzelnachweis siehe lärmtechnisches Gutachten vom 27.01.2005 vom Büro Valentin Maier. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Einzelbauvorhabens nachzuweisen.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Mischgebiet, § 8 BauNVO
- Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- 0,5 zul. Grundflächenzahl im Mischgebiet, § 16 und 19 BauNVO
- 0,6 zul. Grundflächenzahl im Gewerbegebiet, § 16 und 19 BauNVO
- 1,2 zul. Geschossflächenzahl im Mischgebiet, § 16 und 20 BauNVO
- 1,8 zul. Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet, § 16 und 20 BauNVO
- TH = 8 m zul. Traufhöhe im Mischgebiet, § 18 BauNVO
- TH = 11 m zul. Traufhöhe im Gewerbegebiet, § 18 BauNVO
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO
- Baugrenze, § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche (Eingrünung), § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche (Straßenverkehrsgrün), § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung), § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Bäume
- Sträucher
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und höher als 1 m werden, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

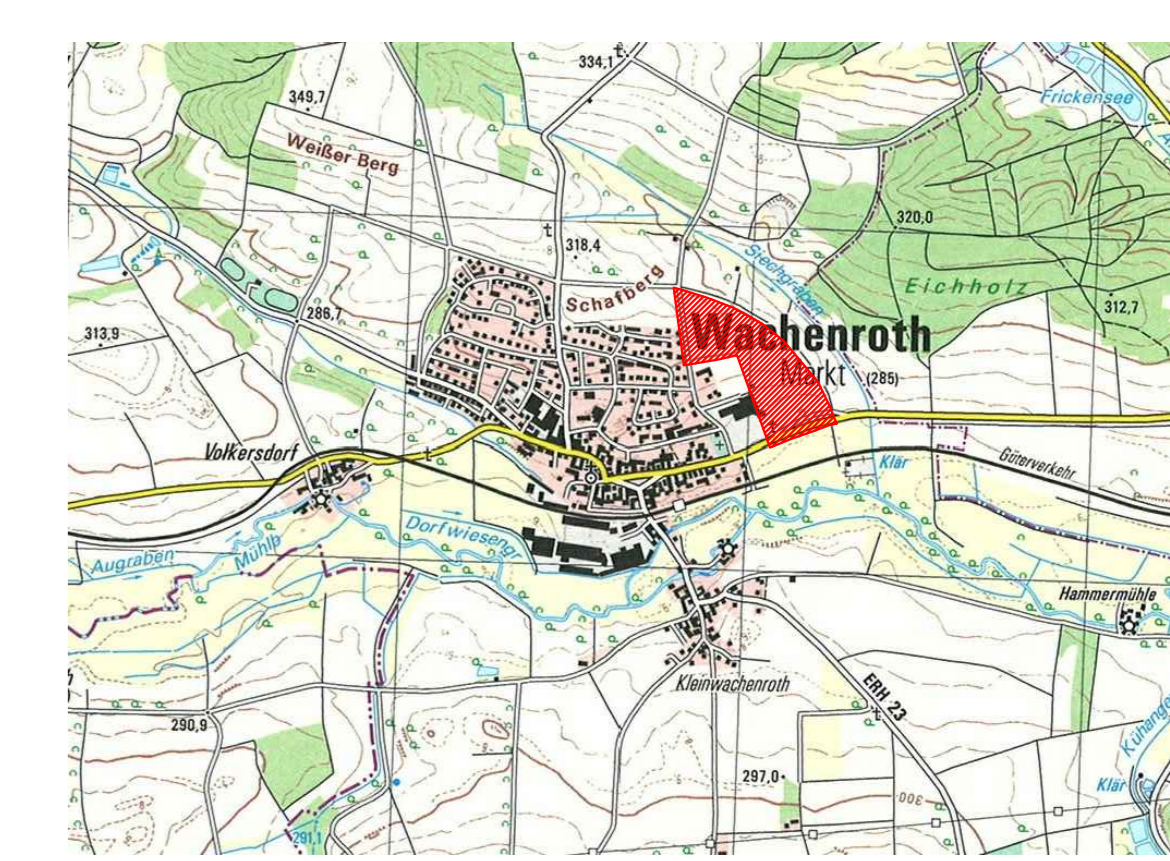
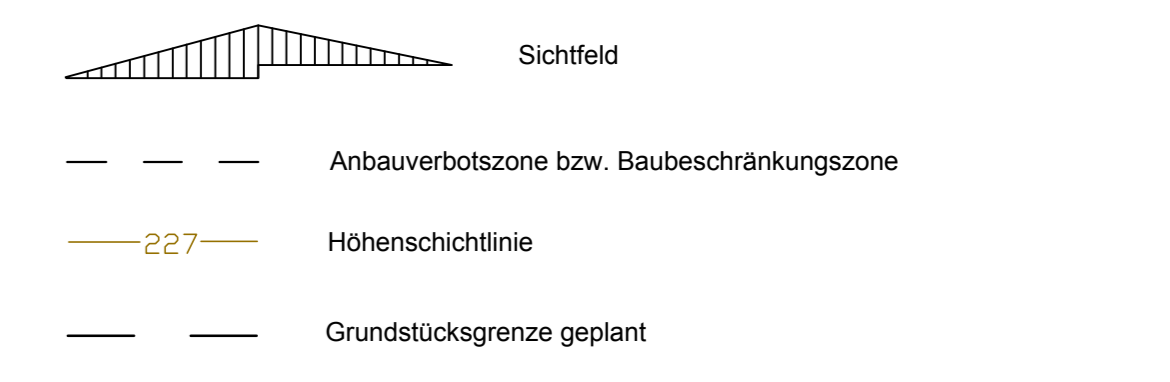
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Planungsrecht**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 8 BauNVO und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. zulässige Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl wird für das Mischgebiet mit 0,5 und 1,2, für das Gewerbegebiet mit 0,6 und 1,8 festgesetzt. Die max. Traufhöhen werden mit absoluten Zahlen, gemessen von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, festgesetzt.
 - 1.3 **Bauweise und Gebäudestellung**
Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser vorgeschrieben. Die Abstandflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
 - 1.4 **Straßenverkehrsflächen**
Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind im Bebauungsplan erst ab einer Höhe von > 1,0 m dargestellt. Die niedrigeren Böschungen sind im Plan nicht gesondert ausgewiesen. Die Böschungen und die Betonrinnenstützen werden auf den Bauflächen angelegt, sie sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.
 - 1.5 **Öffentliche Grünflächen**
Der vorhandene Grünflächenbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche muss erhalten bleiben.
 - 1.6 **Bindungen für Bepflanzungen**
Im Osten des Gebietes (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen) ist eine mehrreihige Bepflanzung vorzusehen. Es ist nur autochthones Pflanzmaterial gemäß Pflanzliste der Begründung zu verwenden. Zur Durchgrünung der Gebiete wird festgesetzt, dass pro 300 m² mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Außerdem sind die privaten Stellplätze zu überpflanzen; für jeden 6. Stellplatz ein Baum.
2. **Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)**
 - 2.1 **Einfriedungen**
Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind Zäune bis zu einer Höhe von 2 m einschließlich 0,5 m Zaunsozial zulässig. Einfriedungsmauern sind unzulässig. Anstelle der Einfriedungen können auch Hecken vorgesehen werden (Pflanzliste siehe Begründung).
 - 2.2 **Befestigte Flächen**
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die ständig genutzten Park- und/oder Ladeflächen in ökologisch günstiger Bauweise mit geringem Versickerungsgrad, z. B. sicherfähige Pflasterdecken, auszuführen sind. Gelegentlich genutzte Flächen sollen in einfacher Bauweise ausgeführt werden; hier bieten sich sicherfähige Beläge, Deckschichten ohne Bindemittel, Schotterrasen usw. an. Die einschlägigen Vorschriften des ATV-DVWK Merkblattes M 153 sind dabei zu beachten.
 - 2.3 **Dachformen und Dachneigungen**
Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind Sattel- oder Walmdächer und fachgeneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung im Mischgebiet wird mit 15° bis 45° festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Dachneigungen von 0° bis 35° zulässig. Zur Dachneigung sind rotgetönte Materialien zu verwenden. Dachneigungen mit unbeschichteten Kupfer, Zink oder diehaltigen Materialien sind im Baugebiet nicht zulässig. Kniestöcke bis 0,75 m sind zulässig. Eine zeichnerische Schnittdarstellung erfolgt in der Begründung unter Punkt 7.5.
 - 2.4 **Höhenlage der Gebäude**
Die Erdgeschossüberhöhe wird mit max. 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Für die bergseitig liegenden Gebäude ist das Gelände der Bezugspunkt. Für die talseitig gelegenen Gebäude ist die Straße der Bezugspunkt. Maßgebend ist immer die Gebäudemitte.



V. HINWEISE

1. **Bodendenkmäler**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind archaische Bodendenkmäler nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schloß Seehof, zu informieren.
2. **Baubeschränkungen**
Die Anbauverbotszone und die Baubeschränkungszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrVG entlang der Staatsstraße St 2260 wurde im Bebauungsplan dargestellt. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr (Sichtdreieck nach RAS-K mit der Seitenlänge l = 200,0 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 10,0 m - Abstand vom Fahrhandrand der untergeordneten Straße) an der Einmündung der Erschließungsstraße in die St 2260 ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen mit einer Höhe größer als 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Markt Wachenroth Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth"

Entwurfsvorhaben: **Höhn & Partner**
Ingenieurkollaboration
Hansstraße 14a · 90471 Bamberg · Tel. 0911 90801 0

Vorventurf: 01.06.2006
Entwurf: 25.03.2010
17.06.2010
geändert:

- a) Der Markt Wachenroth hat in seiner Sitzung vom 23.04.2009 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth" beschlossen.
 - b) Auf eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde verzichtet.
 - c) Auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
 - d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2010 bis 14.05.2010 beteiligt.
 - e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2010 bis 14.05.2010 öffentlich ausgestellt.
 - f) Der Markt Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.06.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2010 als Satzung beschlossen.
- Markt Wachenroth, den
- Seigel
1. Bürgermeister
-
- g) Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Markt Wachenroth, den
- Seigel
1. Bürgermeister