



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - GE 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - OK 12,0 m Oberkante, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 0 offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Anpflanzen: Sträucher

- Sonstige Planzeichen**
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Anforderungen an die Gestaltung**
- 0°-30° Dachneigung, als Höchstmaß
- PLANGRUNDLAGE**
- Höhenschichtlinien Angaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) (z. B. 443,00)
 - Gebäude (Bestand) mit Hausnummer (z. B. 4)
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (z. B. 55)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

- 16,0 Maßzahl in Metern (z. B. 16,0)
- Anbaufreie Zone der Kreisstraße ERH 26 (Hannberger Weg)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Großenseebach erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost III“ für den Bereich mit der Fl.Nr. 348 als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen in den Gewerbegebieten unzulässig. Ausgenommen davon sind Einzelhandelsnutzungen, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und deren Verkaufsfläche 150 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.
 - Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten aller Art sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8).
 - Die Geschossflächenzahl beträgt 160 vom 100 (GRZ 1,6).
 - Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf in den Gewerbegebieten eine Höhe von 12,0 Metern. Untergeordnete Bauteile und Anlagen, die diese Höhe überschreiten, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig.
 - Unterer Bezugspunkt für die zulässigen Bauhöhe ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche gemittelt auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Oberkante (VH) wird senkrecht an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) vom unteren Bezugspunkt bis oberen Abschluss der Wand gemessen.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
 - Im gesamten Plangebiet gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dächer sind als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 30° auszubilden.
 - Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig.
 - Photovoltaikanlagen dürfen bis zu einer Dachneigung von 10° aufgeständert verwendet werden.
 - Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
 - Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m bezogen auf die GOK nicht überschreiten.
- Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) der Gemeinde Großenseebach herzustellen.
- Wasserhaushalt**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus im Trennsystem in die zentrale Regenwasserbeseitigung der Gemeinde einzuleiten.
- Grünordnung**
 - Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Lagerflächen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.
 - Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 10°, bezogen auf die Horizontale, sind einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.
 - Für die Außenbeleuchtung sind Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden (insektenfreundliche Außenbeleuchtung).
 - Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Im Gewerbegebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausnahmslos Gehölze sowie Mindestqualitäten der Artenliste A zu verwenden.
 - Alle Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zur GOK anzulegen, um die Durchquerbarkeit für Kleintiere nicht einzuschränken.
 - Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster), sofern es die Druckbelastung zulässt.

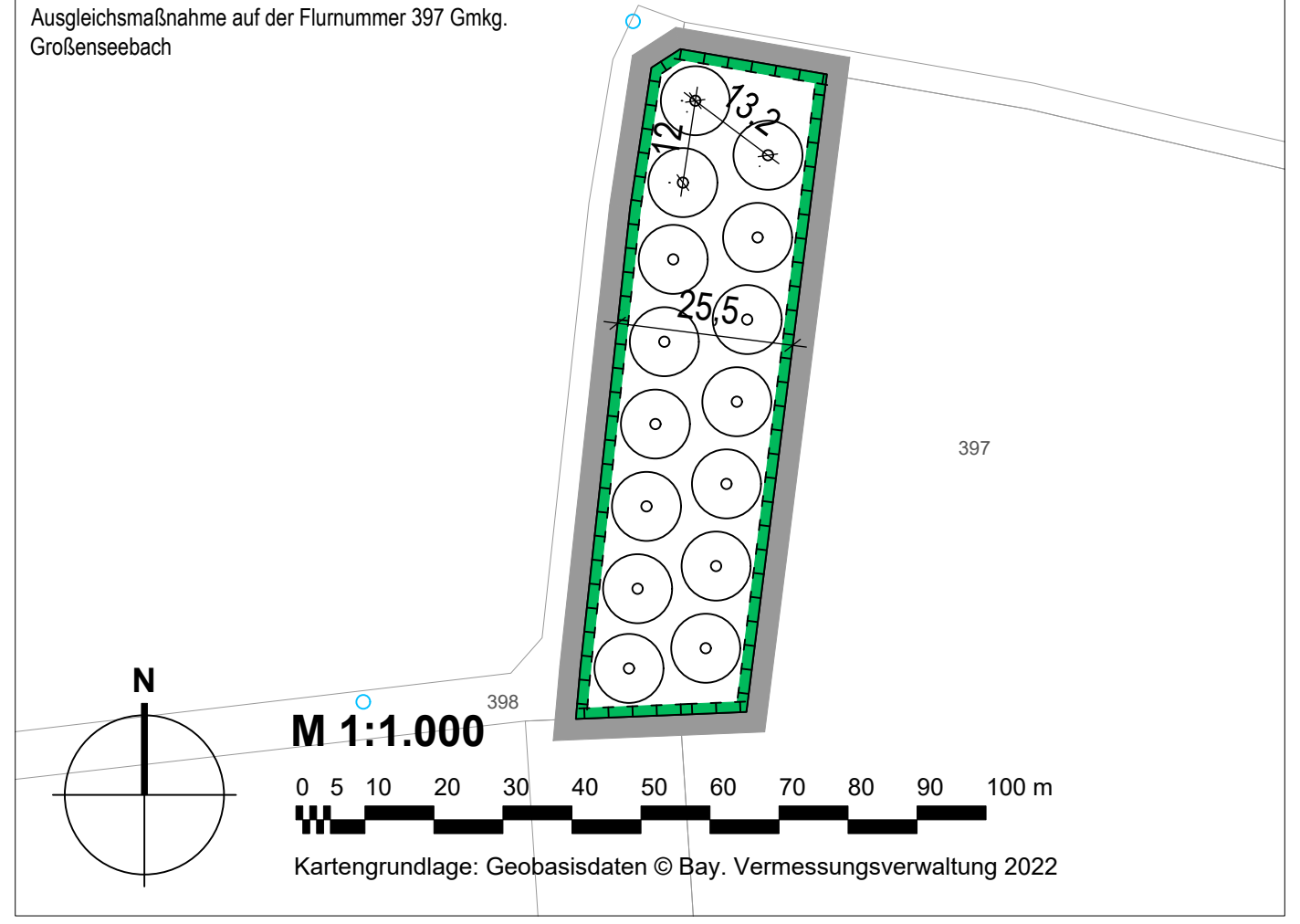
Artenliste – A – Durcharünung

Die festgesetzten Gehölze orientieren sich an der GALK-Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“. Bei den festgesetzten Gehölzen handelt es sich um resiliente Gehölze im Zuge des Klimawandels, die vor allem für stark verbaute Bereiche eingesetzt werden sollen.

- Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm
- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Acer campestre „Elsrijk“ | Feldahorn „Elsrijk“ |
| Acer platanoides „Allershausen“ | Spitzahorn „Allershausen“ |
| Acer platanoides „Columnare“ | Säulen-Spitzahorn |
| Acer platanoides „Emerald Queen“ | Spitzahorn „Emerald Queen“ |
| Acer monosperulatum | Französischer Ahorn |
| Carpinus betulus „Quercifolia“ | Hainbuche „Quercifolia“ |
| Carpinus betulus „Frans Fontaine“ | Säulen-Hainbuche |
| Celtis australis | Südllicher Zürgelbaum |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Crataegus lavalleyi „Carrierei“ | Apfelorn |
| Fraxinus ornus „Mecsek“ | Kugelförmige Blumenesche |
| Gelditsia triacanthos „Inermis“ | Dornlose Gleditschie |
| Gelditsia triacanthos „Skyline“ | Dornlose Gleditschie |
| Malus Tschonoskii | Wollapfel |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Tilia cordata „Greenspire“ | Stadtlinde „Greenspire“ |
| Tilia euclora | Krimmlinde |

9. Eingriffs- /Ausgleichsregelung

- Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von **26.587** Wertpunkte wird über zwei Kompensationsmaßnahmen geleistet. Eine Kompensationsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Planung (südliches Teilflurstück 348 Gmkg. Großenseebach). Die zweite Kompensationsfläche befindet sich auch einer externen Fläche auf der Flr.-Nr. 397 Gmkg. Großenseebach. Die genaue Beschreibung zur Herstellung, zum Ausgangsbestand sowie zur Aufwertung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf kann durch die festgesetzten Maßnahmen vollumfänglich abgegolten werden.
- Auf einer Teilfläche der Flurnummer 348 Gmkg. Großenseebach (innerhalb des Geltungsbereichs der Planung) ist eine 1.779 m² umfassende landwirtschaftliche Fläche (A11) zu) zu einer mesophilen Hecke (B112) in Kombination mit einem mäßig extensiven artenreichen Grünland (G212) umzuwandeln. Durch diese Ausgleichsmaßnahme können **12.128 WP** regeneriert werden.
- Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von **14.459 Wertpunkten** wird durch die Anlage eines Streuobstkomplexes in Kombination mit extensiver Grünlandnutzung (B432) erbracht. Die Fläche befindet sich auf einer Teilfläche der Flurnummer 397 Gmkg. Großenseebach.

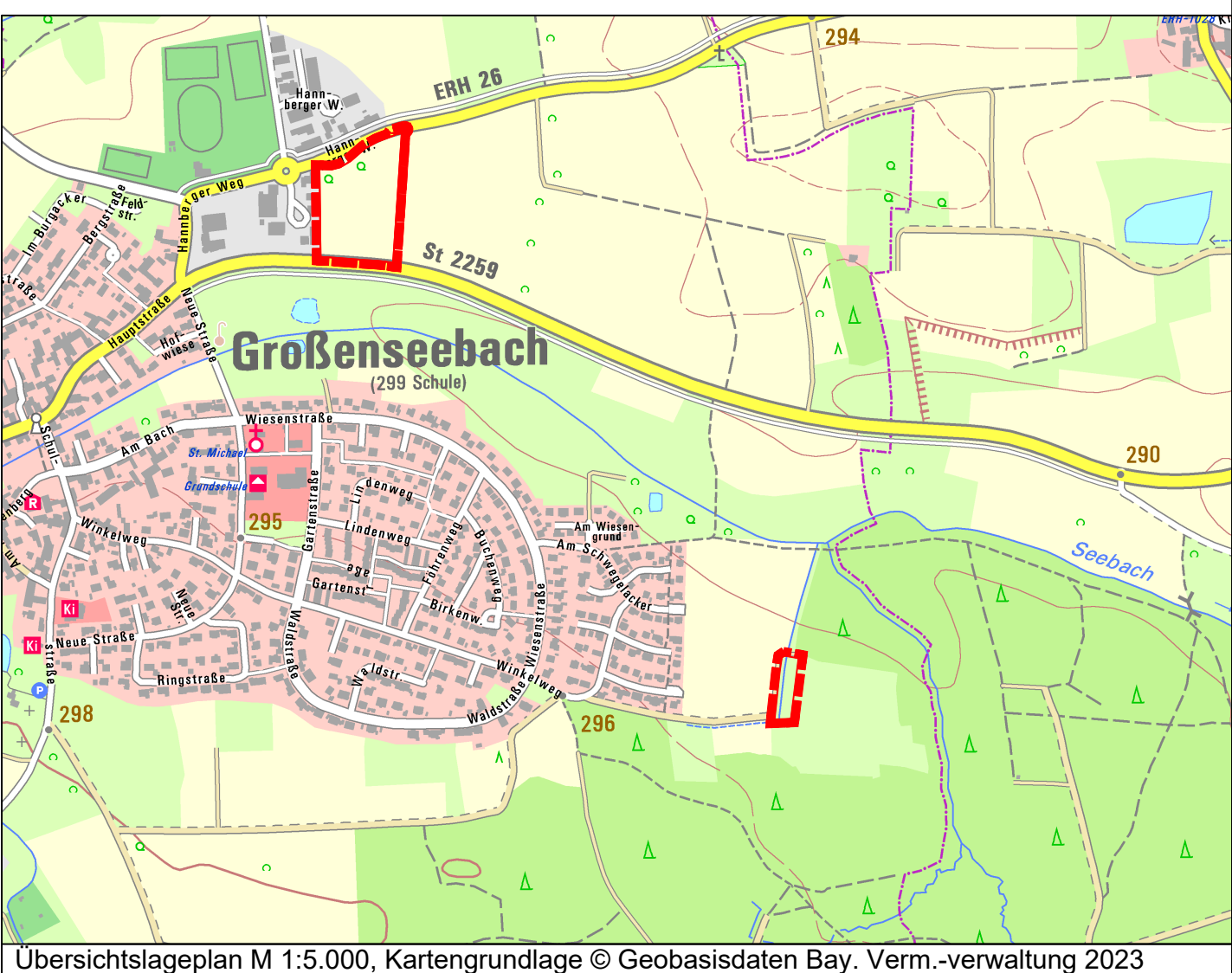


HINWEISE:

- Denkmalschutz:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG; Art. 8 Abs. 1 DSchG; Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG; Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Niederschlagswasserbeseitigung:** Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENKW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
- Pflanzabstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (ACBGB Art. 47 ff). Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von elektrischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
- Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen:** In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
- Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.
- Normen und Richtlinien:** Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften /Richtlinien können im Rathaus der Gemeinde Großenseebach (VG Heßdorf, Hannberger Str. 5, 91093, Zimmer XY) während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Großenseebach hat in der Sitzung vom 16.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich bekanntgemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost III“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost III“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost III“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost III“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich aus- gelegt.
 - Die Gemeinde Großenseebach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- plan „Gewerbegebiet Nordost III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sat- zung beschlossen.
- Großenseebach, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister Jürgen Jäkel)
- 7) Ausgefertigt
- Großenseebach, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister Jürgen Jäkel)
- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost III“ wurde am ge- mäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitge- halten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.
- Großenseebach, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister Jürgen Jäkel)



 Gemeinde Großenseebach Am Hirtenweg 1 91091 Großenseebach	
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost III“ mit integriertem Grünordnungsplan	
Format	990x594
letzte Änderung:	06.11.2024
Datum der Planfassung:	14.11.2024
Plan Nr.:	1498 - 1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Böhren, Fischbacher, Albrecht Bearbeitung: Lena Lindstädt, Niccolò Schmeider	
Vorentwurf	
Unterschrift des Planers:	
Pflanzreuther Str. 34, 91049 Nürnberg, Tel. (0911) 999876-0, Fax (0911) 999876-54, info@tb-markert.de, https://www.tb-markert.de Amberg-Weiden, PR 288, info@tb-markert.de, https://www.tb-markert.de	
	