Teil A Planzeichnung M 1:1.000

Geländeschnitte o. M.

Planzeichenerklärung

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH	Firsthöhe max. 15,00m ü. OK Fertigfußboden EG		
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)		
0,5	Geschossflächenzahl (GFZ)		
PD	Pultdach	ShD	Sheddach
FD	Flachdach	0-45°	Dachneigung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung		Bezeichnung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Emissionskontingent tags
Dachform	Dachneigung	Emissionskontingent nachts

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Deichverteidigungsweg)

Ein- und Ausfahrten

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Trafostation

Zweckbestimmung Grundwasserreinigung

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Schutzstreifen für Leitungen

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

vorh. Gewässer (Löschwasserentnahmestelle)

Überschwemmungsgebiet

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (Hochwasserschutzdeich)

Flächen für Abgrabungen (Entwässerungsgraben)

10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufforstung

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen

zu pflanzender Baum I. Ordnung bzw. II. Ordnung (Einzelstandorte können abweichen)

Ausgleichsmaßnahme

zu pflanzender Heckenbereich

12. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

GE 1 — z.B. GE 1 siehe Schalltechn. Untersuchung

13. Darstellung ohne Normcharakter

Bestandsböschung (Hochwasserschutzdeich)

gepl. Grundstücksgrenze

541,08 — Bestandshöhen

Anfahrtssichtdreieck

14. Hinweise zur Plangrundlage

vorh. Gebäude

1495/3 — vorh. Flurgrenzen / Flur-Nr.

Biotop lt. Biotopkartierung Bayern

Freileitung

ø f — Nachweis-Standort für Emissionskont.

Geländekante / Böschung

Wald

1m-Höhenlinien

Pegelmessung / Schächte

Hauszugang

Fahrtrichtung

Leitungen, unterirdisch:

Gas — Schmutzwasser

Elektro — Wasser

Leerrohr (Gemeinde)

Teil B Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet, GE, gemäß § 8 BauNVO
Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" von tagsüber (06:00Uhr bis 22:00Uhr) und nachts (06:00Uhr bis 22:00Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die im Plan festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen für die Bereiche GE 1 bis 3 mit einer GRZ = 0,8 und GFZ = 0,5) zulässig. Für den Bereich GE 4 ist eine GRZ = 0,8 und eine GFZ von 2,4 zulässig.

3. Abstandsflächen

3.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO.

4. Stellplätze und Zufahrten

4.1 Befestigung von befahrenen Straßen und Wegen
Straßen und Wege, die innerhalb des Gewerbegebietes befahren werden, werden mit Asphalt- bzw. Betonbelägen befestigt.

4.2 Befestigung von Stellplätzen
Stellplätze sind möglichst unversiegelt auszubilden, sofern die Altlastensituation dies erlaubt.

5. Nebenanlagen

Es werden Nebenlagen nach § 14 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB)

6.1 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebote

A) Be- und Durchgrünung des Gewerbegebietes (Bereich A und Bereich B)

Es ist eine straßenbegleitende Baumreihe im Abstand von 12 bis 15 m entlang der Münchberger Straße mit einem Abstand von 7,50 m (Abstand zum Fahrbahnrand Kreisstraße) zu pflanzen. Die Parkplätze sind mit 1 Laubbaum je 6 Stellplätzen zu bepflanzen.
Es sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze als Hochstämme mit einem STU von mind. 18/20 für Bäume jeweils 3xv mB aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.
Die Grünstreifen im Parkplatzbereich sind mit bodendeckenden Gehölzen / Stauden zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind mit Gras- und Kräutermischung einzusäen.

Bäume I. Ordnung:		Bäume II. Ordnung:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre i.S.	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Quercus i.A. und S.	Eiche		
Tilia i.A. und S.	Linde		

Die Pflanzung ist zeitlich im Rahmen der Erschließung durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

B) Ausgleichsmaßnahmen im westlichen, südlichen und südöstlichen Areal des Gewerbegebietes

B1) Im westlichen Bereich ist eine Wiesenfläche herzustellen, deren 1. Schnitt nach der Wiesenblüte (frühestens ab Mitte Juni) erfolgt. Zusätzlich sind mind. 8 einheimische, standortgerechte Laubgehölze (Bäume I. Ordnung als Hochstämme mit einem STU von mind. 18/20 für Bäume jeweils 3xv mB, Bäume II. Ordnung Heister mind. 200-250 2xv mB) aus der nachfolgenden zu pflanzen.

Bäume I. Ordnung:		Bäume II. Ordnung:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Betula pendula	Birke		
Fagus sylvatica	Rot-Buche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		

B2 / B3) Das Gelände ist entlang der südlichen bzw. südöstlichen Grundstücksgrenze (Bereich A) mit einer Heckenpflanzung einzugrünen. Für die Bepflanzungsdichte der mind. 2-reihig zu pflanzenden Hecke ist der Pflanzverbund von 1,50x1,50 m vorzusehen. Die Qualität der Heckengehölze wird als Hei o.Bl. 60-100cm mit 5-8 Trieben festgesetzt.

Folgenden Arten sind dabei zu verwenden:

Gehölze:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

C) Maßnahmen im Auenbereich zwischen Hochwasserschutzdamm - Sächsische Saale

Überlassung einer standorttypischen Entwicklung (Feuchtwiese) als Auenbereich mit entspr. Pflegemaßnahmen (Freihalten der Flutmulde von Bewuchs durch Bäume und Sträuchern).

D) Ersatzmaßnahme Aufforstung

Für die zu rodende Waldfläche von 2,25 ha ist eine Ersatzaufforstung im Bereich der Flur-Nr. 1486 (Teilfläche). vorzunehmen. Diese Aufforstung ist im Verhältnis 1:0,7 zur Flächengröße anzulegen und beträgt 1,57 ha. Es ist eine Art Auwald zu schaffen. Die Aufforstung ist entsprechend dem bereits vorliegenden Aufforstungsplan durchzuführen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

7. Bauliche Gestaltung

7.1 Hauptgebäude

Dachformen:
Folgende Dachformen sind zulässig: Flachdach, Pultdach, Sheddach.

Dacheindeckung:
Für die Dacheindeckung sind graue, schieferfarbene, dunkel- oder rotbraune Farben zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Gebäudehöhe:
Die maximale Gebäudehöhe wird auf 15,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Fertighöhe Erdgeschossfußboden. Untergeordnete bauliche Anlagen werden bei der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Aufzugsaufbauten, Antennenanlagen).

7.2. Geländemodellierung
Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Angleichung an die Verkehrsfläche zulässig.

8. Einfriedung
Es sind nur Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Auf gemauerte Einfriedungen oder Sockelmauern ist zu verzichten.

9. Ableitung von Niederschlagswasser
Die Oberflächen sind möglichst unversiegelt zu gestalten, sofern die Altlastensituation dies erlaubt. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. den wasserwirtschaftlichen Vorgaben über das öffentliche Kanalsystem abzuleiten.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen
Eine Gasleitung (PE da 160/180) liegt im Norden des Geltungsbereichs. Der Schutzstreifen von 6,00 m ist zu berücksichtigen.

11. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden sowie auf einer Sammelwerbeanlagen zulässig.
Bei Lichtreklame ist Wechsellicht unzulässig. Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf den Kreisverkehr ausgerichtet sind. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung und sonstige Beeinträchtigung für den Straßenverkehr auftritt (Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStr.WG).

12. Feuerschutz
Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 von 8/2000 des Bayr. Landesamtes für Wasserwirtschaft, jetzt Landesamt für Umweltschutz und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblätter W 331 und 405 sicherzustellen.
Zur Erziehung der notwendigen Löschwassermenge können der vorhandene Teich und die Sächsische Saale herangezogen werden. Der Zugriff auf dieses Wasser muss das ganze Jahr über sichergestellt sein. Eine geeignete Löschwasserentnahmestelle aus dem Teich für die Feuerwehr ist einzurichten. Die Löschwasserentnahmestelle ist höhenmäßig auf das Niveau des Hochwasserschutzes anzupassen.
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 1,5 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

13. Immissionsschutz
Es wird festgesetzt, dass genereil nur solche Anlagen und Betriebe zulässig sind, die in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsgrenzwerte (Lärm, Abgase, Gerüche) nicht überschreiten.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 gemäß Planzeichnung weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.
Im konkreten Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung, Vorbescheid) ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Schallschutzanforderung an den beiden Immissionsorten ip1 und ip2 nachweist. Geeignete Gutachter findet man unter dem Link www.resymesa.de
Der Liefer- und Ladeverkehr am Tag und in der Nacht dürfen diese Vorgaben gleichfalls nicht überschreiten.
Büroräume sind gemäß der Arbeitsstättenverordnung gegen Verkehrs- und Betriebslärm zu schützen.
Die Schalltechnische Untersuchung LG 20/19 des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR, Am Schinderrasen 6, 99817 Eisenach vom 01.02.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlagen

Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:
- Baugesetzbuch (BauGB, Stand 03.11.2017)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO, Stand 21.11.2017)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV, Stand 04.05.2017)
- Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 12.07.2017)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 29.07.2009, geä. 15.09.2017)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.02.2011)
- Bayer. Waldgesetz (BayWaldG, Stand 22.07.2014)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat des Marktes Sparneck hat in seiner Sitzung am ..... mit Beschluss-Nr. ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Saalepark Sparneck" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich durch Aushang an der Anschlagtafel im Rathaus Sparneck öffentlich bekannt gemacht und am ..... abgenommen.

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch die Möglichkeit der Ineinsichtnahme im Rathaus Sparneck in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... mit Beschluss-Nr. ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Aushang an der Anschlagtafel im Rathaus Sparneck öffentlich bekannt gemacht worden.

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

6. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

7. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... mit Beschluss-Nr. ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Aushang an der Anschlagtafel im Rathaus Sparneck öffentlich bekannt gemacht worden.

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

9. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

10. Der Gemeinderat Sparneck hat in seiner Sitzung vom ..... mit Beschluss - Nr. ..... die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht wurde vom Gemeinderat Sparneck in seiner Sitzung vom ..... mit Beschluss - Nr. ..... als Satzung beschlossen.

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und Umweltbericht nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Aushang an der Anschlagtafel im Rathaus Sparneck öffentlich bekannt gemacht worden.

13. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen für Vermögensnachteile durch diesen Bebauungsplan (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Sparneck, den .....
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Saalepark Sparneck

Lkr. Hof / Saale

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
für das
"Gewerbegebiet Saalepark Sparneck"

mit
integriertem Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP-Plan)
sowie Grünordnungsplan (GOP-Plan)

M 1:1.000 — 23.07.2019

Planträger:
1. Bürgermeister, Dr. R. Schmalz
Marktgemeinde Sparneck

Vorhabensträger:
Firma KH Foliotec GmbH, Sparneck

Planverfasser:
Susanne Augsten
Garten- & Landschaftsarchitektur
Erbsäßlri 10
95119 Naila