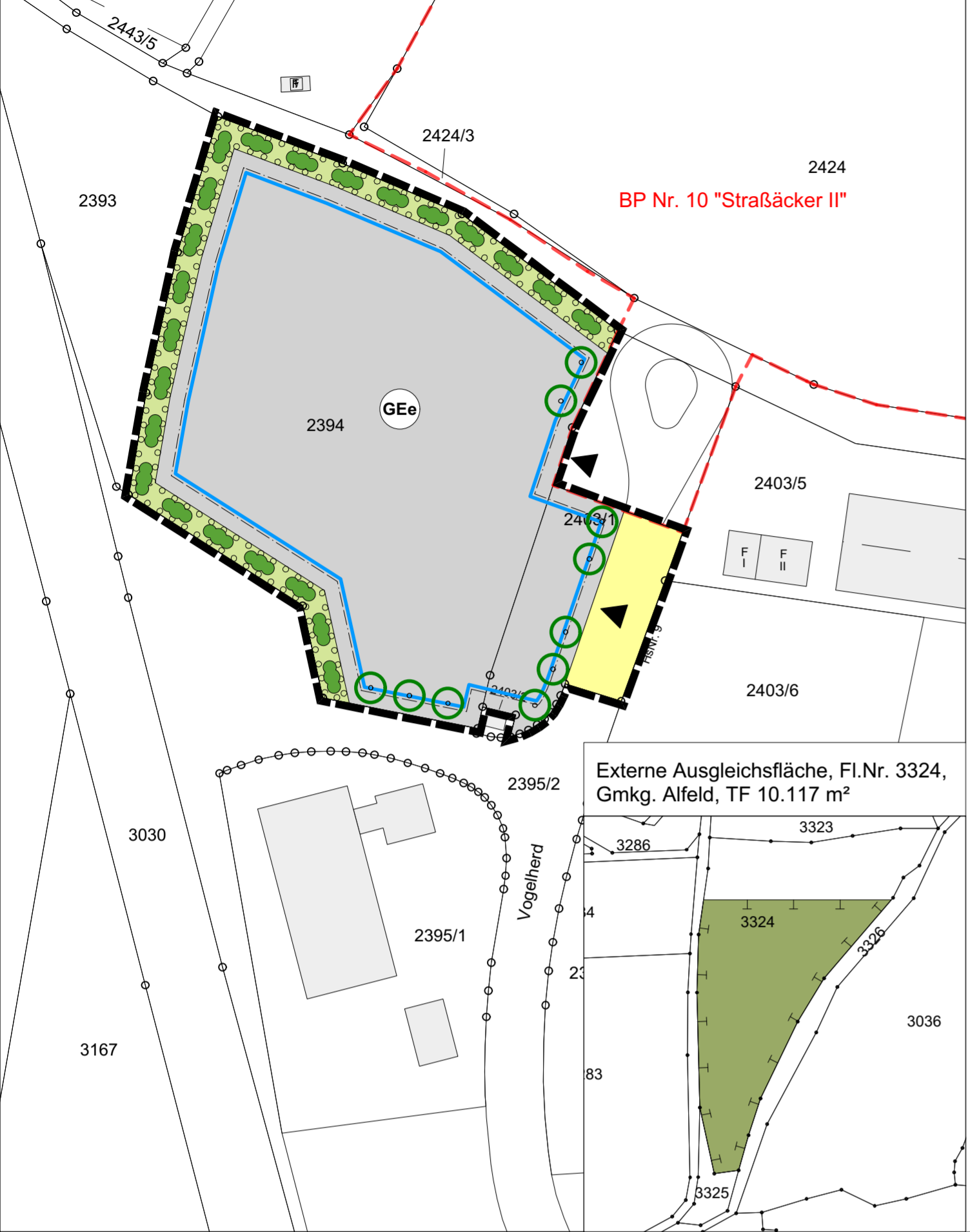


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Alfeld erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet mit Einschränkungen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrt

4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

vorhandene Gebäude

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Alfeld, den

.....
Yvonne Geldner-Lauth
Erste Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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.

(Siegel) Gemeinde Alfeld, den

.....
Yvonne Geldner-Lauth
Erste Bürgermeisterin

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Immissionen. Betriebswohnungen sind nicht zulässig.

1.2 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Auf den nachfolgend benannten Teilflächen der festgesetzten Gebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Wird ergänzt

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
Die maximale Wandhöhe beträgt 8,0 m, die maximale Gebäudehöhe 12,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
Dachaufbauten für haustechnische Anlagen oder Lichtkuppeln dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

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

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Es handelt sich um eine offene Bauweise bei der Einzelgebäude über 50 m Länge zulässig.

3.3 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind als bis zu 2 geschossige Parkdecks zulässig. Im Falle der Errichtung von Parkdecks entfällt das Pflanzgebot für Laubbäume zugunsten einer Fassadenbegrünung.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

4.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden 10.117 qm der Fl.Nr. 3324 Gmkg. Alfeld als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland festgesetzt. Zulässig ist 1-2 malige jährliche Mahd ab 15.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz oder extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen. Pferchung ist jedoch nur an insgesamt max. 8 Tagen zwischen Juni und Oktober davon jedoch max. 4 Tage in einem Monat, mit max. 700 Tiere/Hektar zulässig.
Wird ergänzt

4.2 Flächen mit Begründungsbindung und Pflanzgeboten für Baum-/Strauchhecken
Es sind freiwachsende mind. 2-reihige Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern mit abschirmender Wirkung gem. Pflanzliste in der Begründung spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Pflanzdichte 1,5 m x 1,0 m.
Pflege: gel. Stockhieb, jeweils max. 50% des Bestands, so dass immer eine abschirmende Wirkung bestehen bleibt.

4.3 Die Beleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen

- Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD), Walmdach (WD)
- Dachneigung: 0 - 22 Grad
- Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz). Dacheindeckung mit Kupfer oder anderen für das Grundwasser problematischen Materialien sind unzulässig.
- Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nur in überwiegend nicht blickdichter Ausführung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

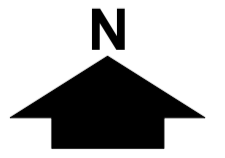
D. Hinweise

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- Die Einrichtung von Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Karst nicht zulässig.
- Auf die besonderen Anforderungen der Versickerung im Karst wird hingewiesen. Ggf. sind regelmäßig frequentierte Stellplätze, Hof und Fahrlächen wasserundurchlässig zu gestalten.
- Wegen der Hanglage wird auf möglichen Hangwasserzufluß hingewiesen.
- Der Abtrag und die Zwischenlagerung von humosem Oberbodens haben gemäß den Vorgaben der DIN19731, bzw. des § 12 BBodSchV zu erfolgen. Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich "Bodenschutz" zu informieren.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf



Gemeinde Alfeld
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 12 "Straßacker III"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 23.02.2021 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

