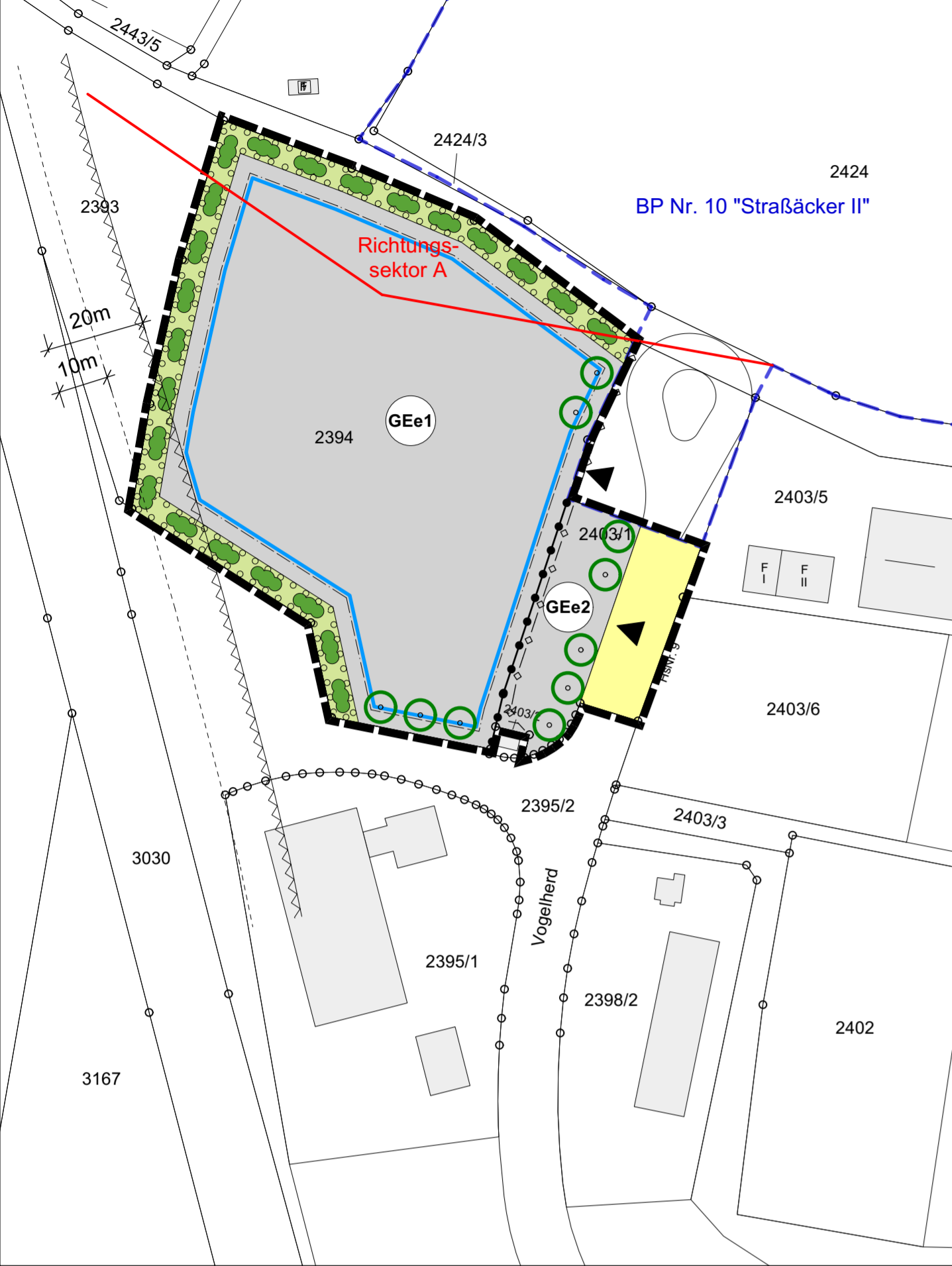
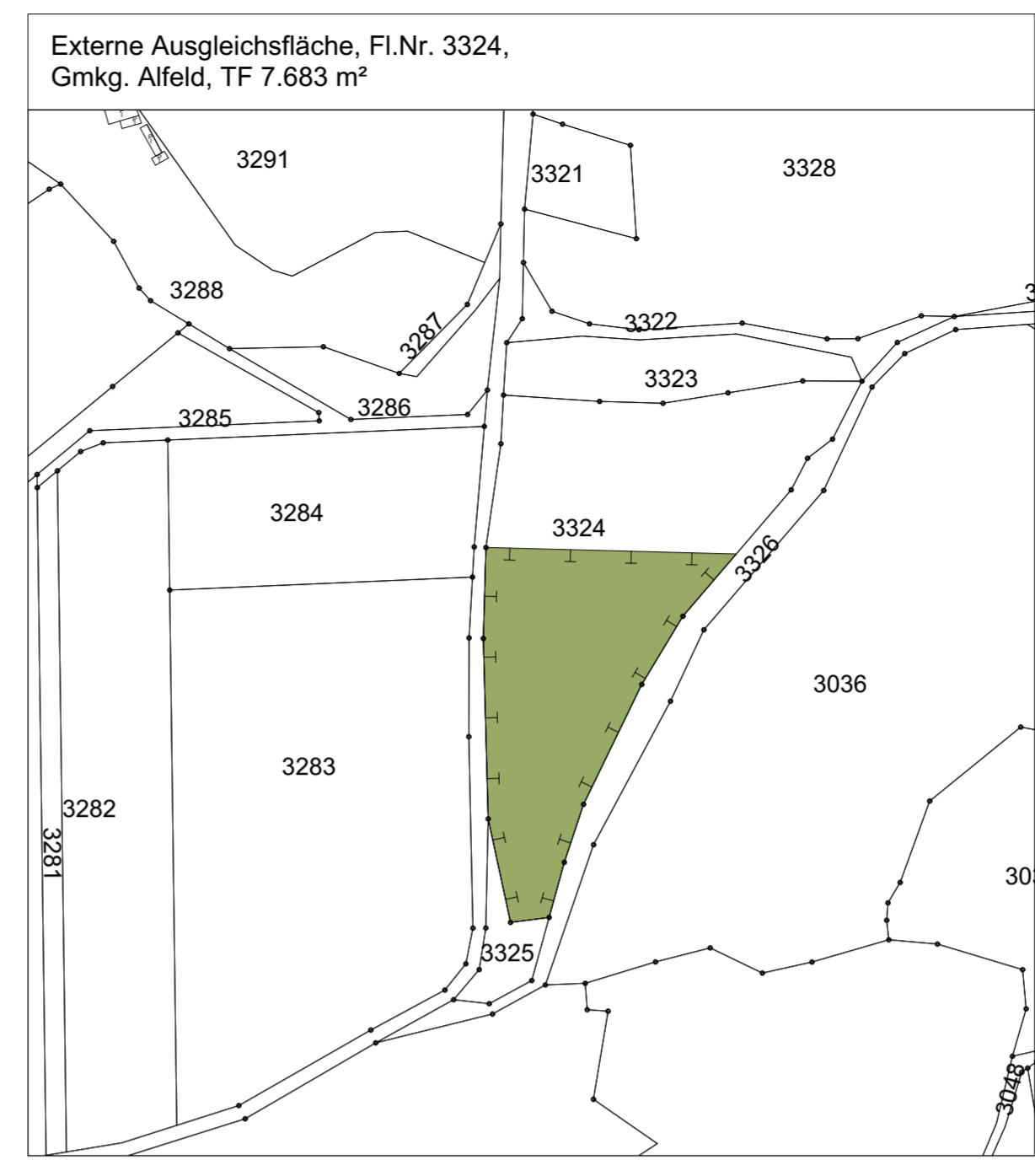


Die Gemeinde Alfeld erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - 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 (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 Gewerbegebiet mit Einschränkungen
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Zufahrt
 - 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
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 Hochspannungsleitung, unterirdisch
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotzone)
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - vorhandene Gebäude



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2021 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 23.02.2021 hat in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.02.2021 hat durch Auslage in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2021 bis 28.01.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2021 bis 28.01.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2022 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2022 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Alfeld, den
-
Yvonne Geldner-Lauth
Erste Bürgermeisterin
7. Ausgefertigt
- Siegel) Gemeinde Alfeld, den
-
Yvonne Geldner-Lauth
Erste Bürgermeisterin
8. 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)**
 - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Immissionen. Betriebswohnungen sind nicht zulässig.
 - Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 (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.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
GE 1	61	54
GE 2	64	57

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A mit dem dargestellten Ursprung O = (32)684450, N = 5476480 (ETRS89/UTM, Zone 32-Nord; EPSG 25832) erhöht sich das Emissionskontingent LEK um folgendes Zusatzkontingent LEK, zus:

Richtungssektor (Nord ± 0°)	Zusatzkontingent LEK,zus in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (304° - 100°)	4	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

Hinweise:
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 und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen."

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8
 - 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.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Es handelt sich um eine offene Bauweise bei der Einzelgebäude über 50 m Länge zulässig.
 - 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.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	L _n - 35

Mindestens einzuhalten ist: R_{w,ges} = 30 dB für Unterrichts-, Büroräume und Ähnliches;

Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 21.12396-b01, vom 12.08.2021, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans. In der Anlage 5 des Berichts ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Hinweise:
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen.
Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit."

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)**
 - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden 7.683 qm der Fl.Nr. 3324 Gmkg. Alfeld als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung einer Streubstwiese festgesetzt.
Maßnahmen: Pflanzung von mind. 40 Obstbaum-Hochstämmen. Extensive Nutzung des Grünlands durch extensive Beweidung oder Mahd ab dem 1.7. mit Mahdgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz.
Pflege: gel. Stockkrieb, jeweils max. 50% des Bestands, so dass immer eine abschirmende Wirkung bestehen bleibt.
 - Flächen mit Begrünungsbindung 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. Stockkrieb, jeweils max. 50% des Bestands, so dass immer eine abschirmende Wirkung bestehen bleibt.
 - Die Beleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen**
 - Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) , Waldmdach (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**
- Aus dem gesamten Baugebiet dürfen max. 8 l/s Oberflächenwasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Auf den Baugrundstücken sind deshalb ggf. Rückhalteflächen oder Versickerungsflächen vorzusehen und im Bauantrag nachzuweisen. Auf die besonderen Anforderungen der Versickerung im Karst wird hingewiesen.
 - 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 Fahrlflächen 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.
 - Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Für untergeordnete Gebäude, Stellplätze, Umfahrungen, Zäune und Lärmschutzanlagen kann eine Ausnahmegenehmigung bzw. straßenrechtliche Genehmigung beantragt werden.
 - In einem Abstand von 10 m ab Fahrbahnrand dürfen keine straßenbildenden Gehölze gepflanzt werden.



Gemeinde Alfeld

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 "Straßacker III"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
 datum: 22.02.2022 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

