

bestehendes Gewerbegebiet  
"Gewerbepark Pleinfeld"

**Festsetzungen durch Planzeichen**

Art der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Grünflächen	Planzeichen für Hinweise
GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenverkehrsfläche</li> <li>Fußweg mit begleitendem Grün</li> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Grünfläche</li> <li>Fläche mit Grünordnung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bestehende Grundstücksgrenze</li> <li>geplante Grundstücksgrenze</li> <li>Maße in Metern</li> <li>bestehendes Gebäude</li> <li>Flurnummer</li> <li>Höhenschichtlinie</li> <li>Höhenkote</li> <li>Grundstücksbedarf bei Ausbau B2</li> <li>Ausgleichsfläche</li> </ul>
Maß der baulichen Nutzung		Planungen, Nutzungsanregungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anpflanzen von Bäumen</li> <li>Anpflanzen von Sträuchern</li> </ul>	
1,2 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze		Sonstige Festsetzungen	
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen		mit Leitungsrecht belastete Fläche	
a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO		Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist	
SD nur Satteldach zulässig		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
PD nur Pultdach zulässig		Sichtdreieck	
FD nur Flachdach zulässig		Vermutungsfläche für Bodendenkmale gemäß Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG)	
0-45° Dachneigung von - bis			
Baugrenze			
Fh maximale zulässige Firsthöhe			
	T Trafostation		

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
maximale Firsthöhe	
maximal zulässiger, immissionswirksamer, taktnormalisierter, flächenbezogener Schallemissionspegel tags	nachts

**Festsetzungen durch Text**

- Art der baulichen Nutzung**  
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb des Baufensters eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
- Bauweise**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten.
  - Im Geltungsbereich wird als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise definiert, wobei Gebäudelängen über 50,00m zulässig sind.
  - Die Herstellung von Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**
  - Für die Gebäude sind gleich geneigte Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° zulässig.
  - Gleite Farbtonne, polierte und spiegelnde Oberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Fliesen sind für Außenwände unzulässig.
  - Die Firsthöhe darf, bezogen auf das mittlere Geländeniveau der Gebäudeaußenwand, max. 12,00m oder max. 14,00m entsprechend dem jeweiligen Eintrag in der Nutzungsschablone betragen.
  - Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Dränagen ist unzulässig.
  - Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Wandverkleidungen zur Energiegewinnung sind zulässig.
  - Werbeanlagen dürfen, soweit nicht am Giebel angebracht, nicht oberhalb der Dachtraufe angeordnet werden. Werbeanlagen dürfen eine Einzelgröße von 10 m² und eine Gesamtgröße von 20 m² nicht überschreiten. Blinkende und sich bewegende Werbung ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht auf die Bundesstraße B 2 ausgerichtet sein und nicht dazu geeignet sein, den B 2 - Verkehr zu gefährden.
- Einfriedigungen**  
Zulässige Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune und lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit bis zu 2m Höhe. Soweit die Geländeverhältnisse dies erfordern, sind Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Es wird empfohlen, Abschürfen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken als Böschungen mit einer Neigung nicht steiler als 1 : 2 auszubilden und zu bepflanzen.
- Sichtdreiecke**  
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einrichtungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,90m unzulässig.
- Flächenbefestigung**  
7.1 Die Flächenbefestigungen sind möglichst versiegelungssam z. B. Betonpflaster mit offener Fuge oder Dränpflaster herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nur in Bereichen mit entsprechenden betrieblichen Erfordernissen wie z. B. Fahrgassen, Waschplätze oder Tankstellen zulässig.
- Entwässerung**
  - Betriebsflächen mit Schmutzwasseranfall dürfen zur Begrenzung der Einleitung in das weiterführende Ortsnetz max. 5 l/s je ha Parzellenfläche in den Schmutzwasserkanal einleiten. Ausnahmen hiervon können im Einvernehmen mit dem Markt Pleinfeld zugelassen werden, soweit Einleitungspläne aus anderen Bauparzellen nicht genutzt werden. Es darüber hinaus anfallendes Schmutzwasser ist eine nach den Regeln der DW/A 117 für n = 0,2 bemessene Rückhaltung oder die Reinigung auf dem Betriebsgelände mit wasserrechtlicher Erlaubnis nachzuweisen.
  - Regenwasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse dies ermöglichen, nach den Grundsätzen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV), den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGGW) sowie den Grundsätzen der Regelwerke DW/A 138 und DW/A 153 zu versickern. Eine Baugrunduntersuchung des Ing.-Büros Platthof vom 24.01.2013 mit Bestimmung der K-Werte liegt beim Markt Pleinfeld vor. Notüberläufe von Versickerungsanlagen sowie Regenwasserabläufe bei ungeeigneten Bodenverhältnissen können, bei Parzellen ohne direkten Anschluss an die längs des Ottmarfelder Weges geplante Versickermulde, an den in der Fahrbahn hergestellten RW-Kanal angeschlossen werden.
  - Oberflächen aus Zink, Kupfer und Blei sind zur Einhaltung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlägen in das Grundwasser nur bis zu einer Gesamfläche von 50 m² zulässig.
  - Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Schmierstoffe, Lacke u.v.m.) ist das WHG (Wasserhaushaltsgesetz), das BayWG (Bayerisches Wassergesetz) sowie die VWV (Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten. Mit wassergefährdenden Stoffen ist so umzugehen, dass keine Verunreinigung von Boden oder Gewässern erfolgen kann. Sofern ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsantrags für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nachzuweisen, dass die einschlägigen Gesetze und Regelungen eingehalten werden.
- Grünordnung**
  - Die Maßnahmen der Grünordnung gemäß Planblatt sind einzuhalten.
  - Das Anlegen von Hecken zur Grundstücksabgrenzung wird gestattet. Hierauf ist zu achten, dass nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze zum Einsatz kommen. Nadelgehölze sind für Hecken und Pflanzungen unzulässig. Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen oder zu bepflanzen. Die als Anlage 3 zur Begründung beigefügten Artenauswahlen für Gehölzpflanzungen wird empfohlen.
- Immissionschutz**
  - Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark II“ wurde, unter Einbeziehung des südlich anschließenden Gewerbegebietes, durch die Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH Messinger + Schwarz (BIG), Ruckerdtorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der gutachterliche Bericht Nr. 10/10/178A ist als Anlage 4 der Begründung beigefügt.
  - In den jeweiligen Teilgebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die im Planblatt in der Nutzungsschablone enthaltenen maximal zulässigen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallemissionspegel L<sub>wa</sub> nicht überschreiten.
  - Durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens ist auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionswertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallemissionspegeln (Flächenkontingente) ergeben. Das schalltechnische Gutachten ist bei jedem Genehmigungsantrag auch bei Genehmigung im Freistellungsverfahren beizulegen.
  - Unabhängig von den Festlegungen der Flächenkontingente dürfen die Geräuschmissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Gewerbegebietes II die Immissionswerte für Gewerbegebiete nach Ziff. 6.1, Buchstabe b TA Lärm von 65 / 50 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten, soweit nicht im Rahmen bestehender bauaufsichtlicher Genehmigungen Anderes festgelegt wurde.
  - Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder Belästigungen durch chemische oder physikalische Einwirkungen entstehen.
- Schutzzone 110 kV Freileitung**  
Die Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Schutzzone der 110 kV Freileitung sind der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen. Mit den Bauantragsunterlagen ist eine Einzelfallprüfung des Netzbetreibers für das jeweilige Bauvorhaben vorzulegen.
- Schutzzone Fernwasserleitung**  
Die Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Schutzzone der Fernwasserleitungen sind der Anlage 2 der Begründung zu entnehmen.
- Fachliche Informationen und Empfehlungen der Netze Energie Netz GmbH**  
Eine Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist aufgrund der vorhandenen Erdgasleitung grundsätzlich möglich. Dies ist jedoch vom Bedarf der Grundstückseigentümer und von der Wirtschaftlichkeit der Leitungsverlegungen abhängig. Zwischen geplanten Baumstandorten und den erdverlegten Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50m einzuhalten.
- Fachliche Information des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege**
  - Im Bereich der festgesetzten Vermutungsflächen erfolgt im Vorgriff auf eine zukünftige Bebauung der Humusabtrag bzw. Sondage unter fachlicher Begleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege.
  - Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Grundstückseigentümer eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern ([http://www.lfd.bayern.de/memden/kong\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.lfd.bayern.de/memden/kong_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
  - Der Grundstückseigentümer hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
  - Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
  - Für den Bereich außerhalb der Vermutungsflächen gilt, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege unterliegen oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG einzuschalten ist.

**Verfahrensvermerke**

Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Gewerbepark II“ in Pleinfeld beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgegeben.  
Pleinfeld, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_ Miehlung, 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Entwurf des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Gewerbepark II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.  
Pleinfeld, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_ Miehlung, 1. Bürgermeister

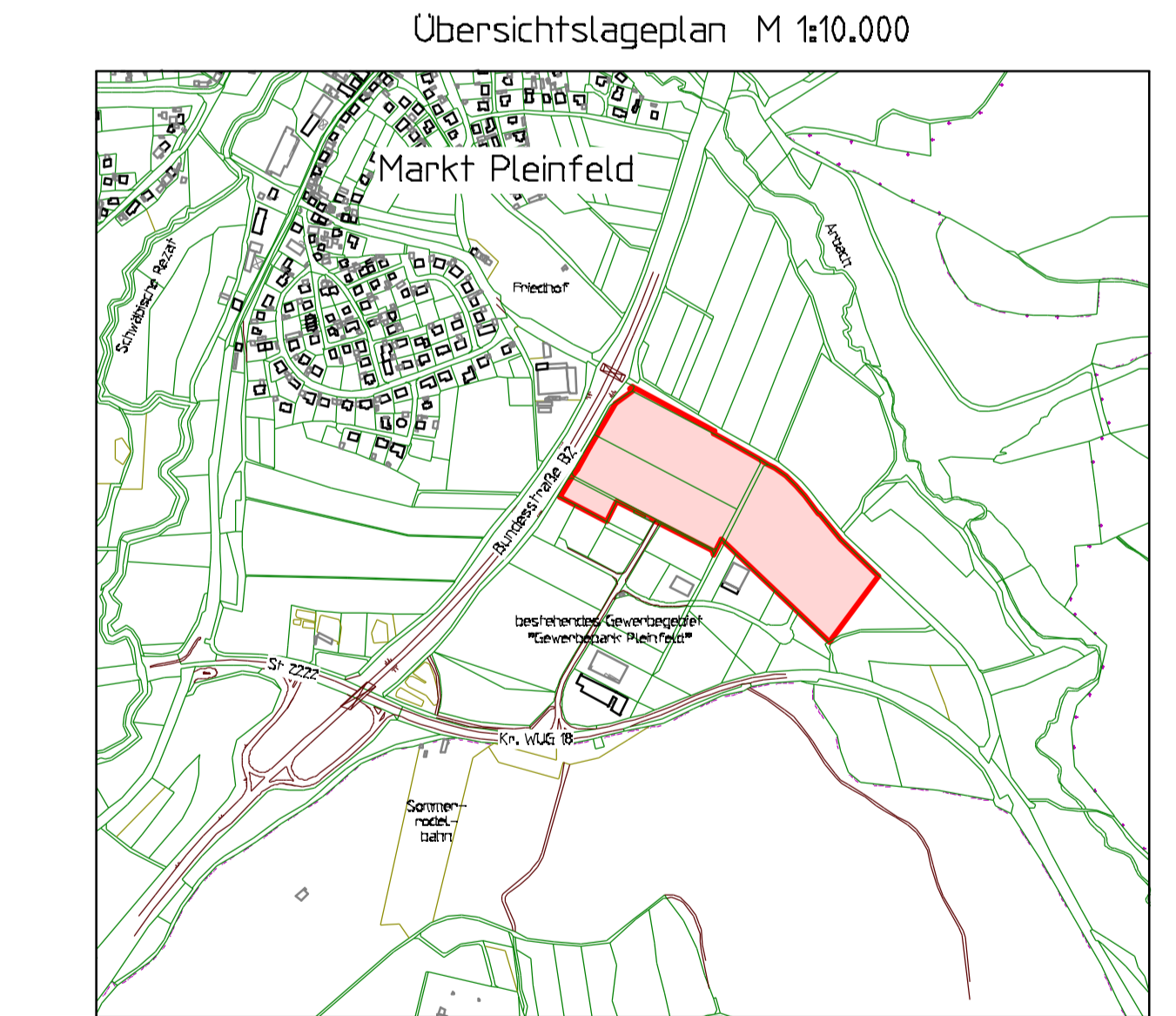
Der Entwurf des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Gewerbepark II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann. Parallel dazu wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Pleinfeld, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_ Miehlung, 1. Bürgermeister

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Gewerbepark II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Pleinfeld, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_ Miehlung, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Gewerbepark II“ in Pleinfeld in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft.  
Pleinfeld, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_ Miehlung, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Gewerbepark II“ in Pleinfeld in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft.  
Pleinfeld, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_ Miehlung, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Gewerbepark II“ in Pleinfeld in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft.  
Pleinfeld, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_ Miehlung, 1. Bürgermeister



**Übersichtslageplan M 1:10.000**

Markt Pleinfeld

Geltungsbereich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbepark II" Markt Pleinfeld**

Aufgestellt: Pleinfeld, den 10.02.2011  
Ergänzt: Pleinfeld, den 06.10.2011  
Ergänzt: Pleinfeld, den 07.03.2013

VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nörthing 4  
91785 Pleinfeld  
Tel. 09144/91600 Fax 09144/91602  
e-mail: info@vni-nf.de