VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "LACHGARTEN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN IN POPPENDORF

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ……………. folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lachgarten" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

2.1 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II — maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

2.4 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächen-zahl
Bauweise	

2.5. Höhe der Gebäude
Die maximale Höhe wird mit 8,50 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First (SD und PD) oder die Attika (FD).

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

3.1 a — abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Es sind Längen über 50 m zulässig.

3.2 — Baugrenze

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 — zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

4.2 Bepflanzungen im Gewerbegebiet
Je 200 m² neu überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Anhang in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist flexibel. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

4.3 Maßnahmen zum Artenschutz
Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.
Einfriedungen: Die im Südosten und Südwesten bestehende Einfriedung (Stabmattenzaun) ist punktuell mit einem Abstand von 0,15 m zum Gelände zu öffnen, um den Durchgang für Klein- und Mittelsäuger zu ermöglichen.

4.4 Ausgleichmaßnahmen

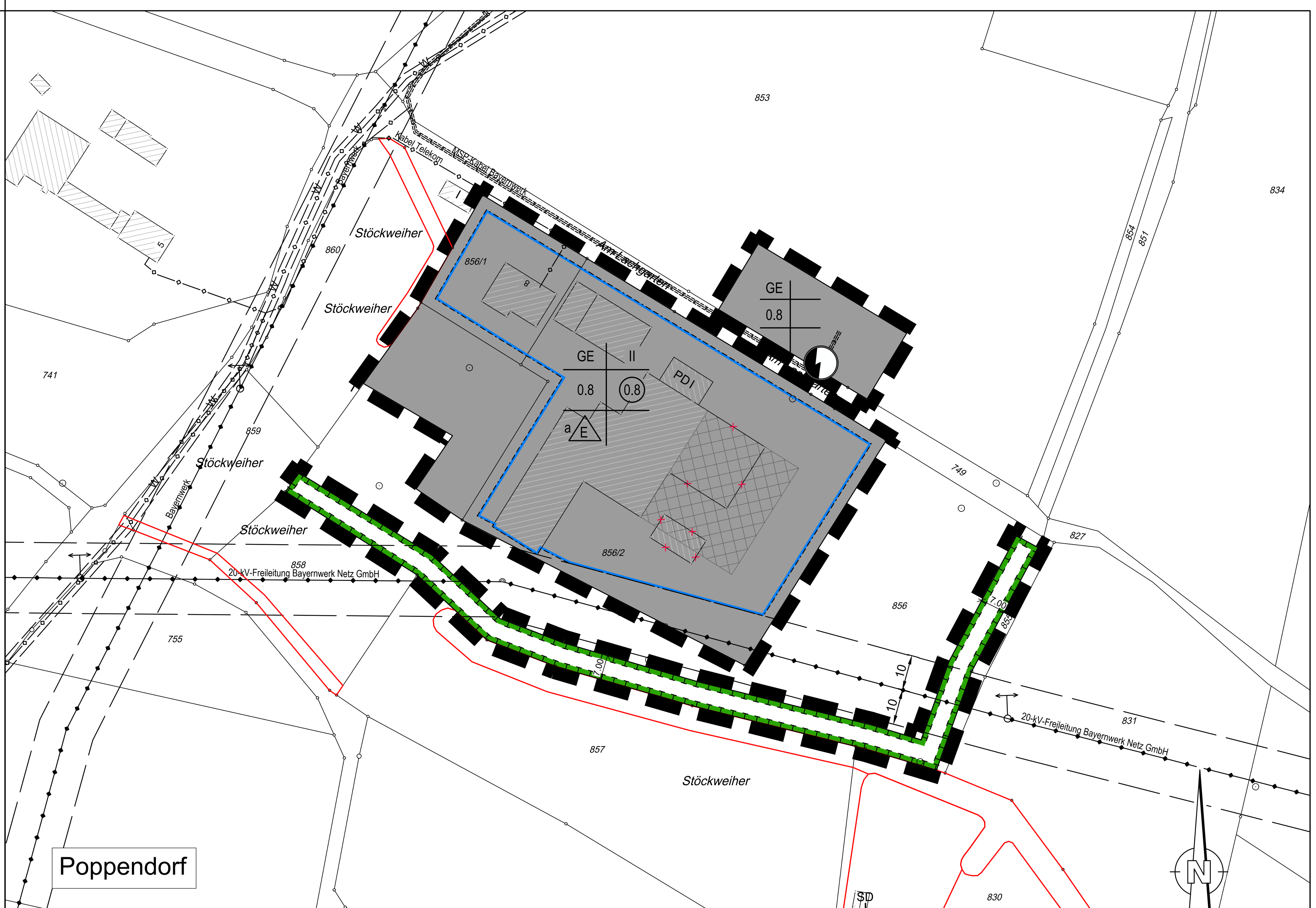
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB")

Anlage einer dreireihigen Gebüsch- und Heckenlandschaft:
Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten heimischen Büschen sowie Hecken (z.B. von der EAB Erzeugergemeinschaft oder gleichwertigen Herstellern)
(s. Gehölzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität.
Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 x 1,0 m vorgesehen.
Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahthosen oder Mittel gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist. Die restliche Fläche wird mit einer artenreichen Grünlandsaatmischung z.B. von Rieger Hofmann oder gleichwertigen Herstellern angesät und extensiv bewirtschaftet. Im Bereich unter der Freileitung sind die Pflanzmaßnahmen nur in Rücksprache mit der Bayernwerk GmbH durchzuführen. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes oder extensive Beweidung.

4.5 Befestigung
Alle neu entstehenden befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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



Der Vermessung / Planung liegt das Lagebezugssystem Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989 (ETRS89) mit UTM (Universale-Transversale Mercatorprojektion) zugrunde: Zone UTM 32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten (www.geodaten.bayern.de)
(Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet)
© Bayerisches Landesamt für Umwelt (www.lfu.bayern.de)
© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

2 Fassadengestaltung
Alle neu entstehenden Außenwände sind in ortsüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit einem Anstrich in gedeckten Farben zu gestalten. Außerdem sind Fassadenelemente aus Glas oder Holz zulässig. Bei einer Seitenlänge von mehr als 30m sind die Fassaden deutlich zu gliedern.

C. Hinweise

1. *856/2* — Flurstücksnummer
2. — bestehende Grundstücksgrenze
3. — bestehendes Gebäude
4. — Abzubrechendes Gebäude
5. — beabsichtigter Neubau

6. **Grundwasser**
Im Zuge der Geländeabtragungsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

7. **Zisternen**
Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.

8. **Oberboden/Boden**
Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Im Gebiet anfallender Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind durch den Bau der Gebäude nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen. Es gelten die sonstigen Bestimmungen zum Schutz von Boden nach DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau). Nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ist dieser Boden ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

9. **Bodendenkmal**
Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

10. **Altlastverdacht**
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. — gesetzl. geschütztes Bioptop (außerhalb des Geltungsbereichs)
2. — Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit Schutzstreifen
3. — best. Trafostation
4. MSP-Kabel Bayernwerk — Mittelspannungskabel Bayernwerk Netz GmbH, mit 0,5 m Schutzzone beiderseits der Leitungsachse
5. Kabel Telekom — Telekom-Kabel

Anhang Gehölzliste

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Heroldsbach hat in der Sitzung am *13.11.2019* die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lachgarten" in Poppendorf, mit integriertem Grünordnungsplan, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am *29.11.2019* ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanes in der Fassung vom *13.11.2019* hat in der Zeit vom *09.03.2020* bis *09.04.2020* stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom *13.11.2019* hat in der Zeit vom *09.03.2020* bis *09.04.2020* stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... bis zum .... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Heroldsbach, den ....

(Siegel)

....
Benedikt Graf von Bentzel
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemeinde Heroldsbach, den ....

(Siegel)

....
Benedikt Graf von Bentzel
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Heroldsbach, den ....

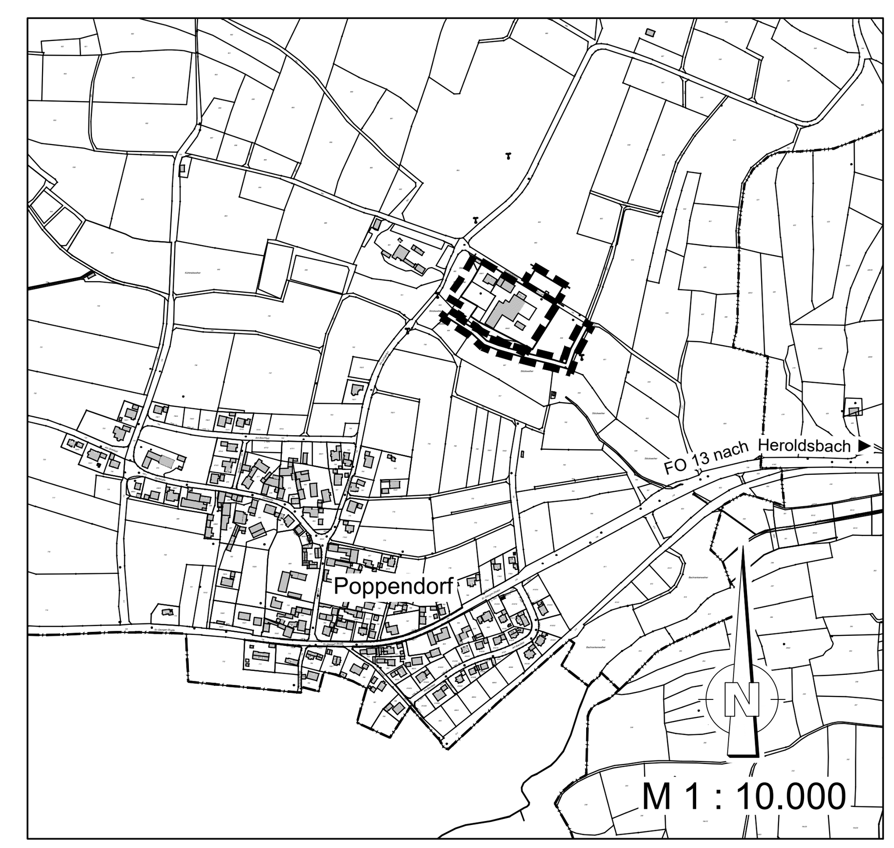
(Siegel)

....
Benedikt Graf von Bentzel
Erster Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"LACHGARTEN"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
IN POPPENDORF

GEMEINDE HEROLDSBACH
LANDKREIS FORCHHEIM

VORHABENTRÄGER:
SCHMITT`S KLOSSTEIG GMBH
AM LACHGARTEN 8
91336 HEROLDSBACH/POPPENDORF



Fassung vom 27.05.2020

WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL.: 0951/980040 • FAX: 0951/9800444