

Der

MARKT PLEINFELD

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S.327) und durch Art. 13 a Abs 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

den

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmhecke“

5. Änderung

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 411/136 und 411/240, jeweils Gem. Pleinfeld, sowie Teilflächen des Flurstücks mit der Fl. Nr. 411/7, Gemarkung Pleinfeld.

§ 2 – geänderte städtebauliche Festsetzungen im Teilbereich GE 1

Die für den Teilbereich GE 1 maßgeblichen städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ in der Fassung v. 21.04.1981 werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplans in dem mit GE 1 gekennzeichneten Baufenster wie folgt geändert:

- 2.1 In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „GE1“ gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO i. d. F. v. 21.11.2017 festgesetzt. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung sind, mit Ausnahme sozialer Einrichtungen für Betriebsangehörige, nicht zulässig. Vergnügungsstätten i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind auch ausnahmsweise unzulässig.

- 2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festlegung von Baugrenzen gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden das Baufenster. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen, Carports, Stellplätze und Stellplatzanlagen sind auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig.
- 2.2 Die maximal zulässige First- und Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 12,00 m, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der baulichen Anlage, festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe kann ausnahmsweise für Bauteile aus betriebstechnischen Gründen zugelassen werden.
- Hinweis: Bei Gebäuden mit Satteldach wird die max. zulässigen Traufhöhen analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die zulässige Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die zulässige Traufhöhe bis zur Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Die zulässige Firsthöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Firsthöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäude ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.*
- 2.4 Für das Baufenster GE1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen sind innerhalb des festgesetzten Baufensters mit unbegrenzter Länge zulässig.
- 2.5 Die Satzung des Markts Pleinfeld über die Herstellung und Ablösung von Garagen- und Stellplätzen (Garagen- und StellplatzS – GaSts) i. d. F. v. 21.07.2022 findet keine Anwendung. Die Ermittlung und der Nachweis der notwendigen Stellplätze (Stellplatznachweis) hat entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) des Landes Bayern i. d. F. v. 30.11.1993, zuletzt geändert am 07.08.2018, zu erfolgen.
- 2.6 Der unter 4. der textlichen Festsetzungen zum Ur-Bebauungsplan verbindlich geforderte Nachweis über die Berücksichtigung der schalltechnischen Festsetzungen im Zusammenhang mit den einzelnen Bauvorhaben in Form eines schalltechnischen Gutachtens wird gestrichen.
- Hinweis: Der Nachweis, dass die zulässigen Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, hat gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsantrag zu erfolgen.*
- 2.7 Im Übrigen gelten für den Teilbereich „GE 1“ die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ i. d. F. v. 21.04.1981 fort.

§ 3 – geänderte städtebauliche Festsetzungen im Teilbereich GE 2

Die für den Teilbereich GE 2 maßgeblichen städtebaulichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ in der Fassung v. 01.11.2015 werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplans in dem mit GE 2 gekennzeichneten Baufenster wie folgt geändert:

- 3.1 In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „GE2“ gekennzeichneten Teile des Planungsgebietes wird ein Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO i. d. F. v. 21.11.2017 festgesetzt. Vergnügungsstätten i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind auch ausnahmsweise unzulässig.
- 3.2 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Stellplatzanlagen sind auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig. Ziffer 4.9 der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ wird ersatzlos gestrichen.
- 3.3 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Sonnenenergie) ist zulässig. Ziffer 4.7 der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ wird ersatzlos gestrichen.

3.4 Die Satzung des Markts Pleinfeld über die Herstellung und Ablösung von Garagen- und Stellplätzen (Garagen- und StellplatzS – GaSts) i. d. F. v. 21.07.2022 findet keine Anwendung. Die Ermittlung und der Nachweis der notwendigen Stellplätze (Stellplatznachweis) hat entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) des Landes Bayern i. d. F. v. 30.11.1993, zuletzt geändert am 07.08.2018, zu erfolgen.

3.5 Die Forderung nach Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens bei jedem Genehmigungsverfahren, auch bei Genehmigung im Freistellungsverfahren, wird ersatzlos gestrichen.

Hinweis: Der Nachweis, dass die zulässigen Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, hat gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsantrag zu erfolgen.

3.6 Im Übrigen gelten für den Teilbereich „GE 2“ die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ i. d. F. v. 01.11.2015 fort.

§ 4 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schelmhecke“ in der Fassung vom 27.07.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch IVL - Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie, H. Schott und Partner, Landschaftsökologen, Hemhofen. Bericht aus dem März 2023

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses des Markts Pleinfeld, Marktplatz 1, 91785 Pleinfeld eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage des Markts Pleinfeld (www.pleinfeld.de) eingesehen oder unter Tel. 09144 – 92 00 - 0 erfragt werden.

§ 5 –Rechtskraft

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schelmhecke“ i. S. d.§ 30 BauGB in der Fassung von 27.07.2023 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmhecke“ einschließlich der bisher erfolgten Änderungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 27.07.2023
zuletzt geändert:

Pleinfeld, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Pleinfeld
Stefan Frühwald
Erster Bürgermeister

Hinweis: nachstehend sind als Anlage die für die jeweiligen Teilbereiche fortbestehenden textlichen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Gewerbegebiet Schelmhecke für den Teilbereich GE 1 sowie die fortbestehenden textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ für den Teilbereich GE 2 abgebildet.

TEILBEREICH GE1: Fortbestehende textliche Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ i. d. F. v. 21.04.1981:

§ 1

1. *Geändert durch § 2.1 der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Schelmhecke*
2. *Geändert durch §§ 2.2 und 2.3 der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Schelmhecke*
3. *Geändert durch § 2.4 der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Schelmhecke*
4. Das gesamte Gewerbegebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe und Anlagen mit einer maximalen Schallemission von

Tagsüber	63 dB (A)/ m ² und
Nachts	48 dB (A)/ m ²

zulässig sind.
5. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metallelemente zu vermeiden. Die Farbgebung ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zu klären. Grelle Farben sind zu vermeiden.
6. Für Gebäude mit Kaminen innerhalb eines Abstandes von 100 m vom Wald sind wirksame Einrichtungen gegen Funkenflug (z. B. Prallbleche) anzubringen.
7. Die nicht genutzten Grundstücksflächen sollen allgemein als Grünflächen angelegt werden. Innerhalb des Geländes müssen Gliederungspflanzungen vorgenommen werden, die den Freizeit- und Sozialbereichen der einzelnen Firmen entsprechen. Diese Gliederungspflanzungen haben gestalterischen Funktion, sie haben aber auch gleichzeitig für die Erholung in den Arbeitspausen große Bedeutung. Mit den Bauanträgen ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten und vorzulegen, in dem die vorgenannten Anforderungen festgelegt sind.

TEILBEREICH GE2: Fortbestehende textliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ i. d. F. v. 01.11.2015:

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 *Geändert durch § 3.1 der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Schelmhecke*
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl, wie in den Nutzungsschablonen dargestellt, festgesetzt.
- 3. Bauweise**
 - 3.1 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 BayBO bzgl. der Abstandsflächen einzuhalten.
- 4. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**
 - 4.1 Für die Gebäude sind gleich geneigte Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° zulässig.
 - 4.2 Grelle Farbtöne, polierte und spiegelnde Oberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Fliesen sind für die Außenwände unzulässig.
 - 4.3 Die Traufhöhe darf, bezogen auf das mittlere Geländeniveau der Gebäudeaußenwand, maximal die in den Nutzungsschablonen enthaltene Höhe betragen
 - 4.4 Die Firsthöhe darf, bezogen auf das mittlere Geländeniveau der Gebäudeaußenwand, maximal die in den Nutzungsschablonen enthaltene Höhe betragen
 - 4.5 Kellergeschosse sind auftriebssicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Dränagen ist unzulässig.
 - 4.7 *Geändert durch § 3.3 der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“*

- 4.8 Werbeanlagen dürfen, soweit nicht giebelseitig, nicht oberhalb der Dachtraufe angeordnet werden. Werbeanlagen dürfen eine Einzelgröße von 10 m² nicht überschreiten. Blinkende und sich bewegendende Werbung sind unzulässig.
- 4.9 *Geändert durch § 3.2 der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Schelmhecke*

Hinweis: in der Nummerierung der textlichen Festsetzungen der Ziffer 4 in der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ i. d. F. vom 01.11.2015 fehlt die Unterziffer 4.6. Die bisherige Nummerierung wurde unverändert übernommen.

5. Einfriedungen

Zulässige Einfriedungen sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune und lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit bis zu 2m Höhe

6. Flächenbefestigungen

- 6.1 Die Flächenbefestigungen sind möglichst versiegelungsarm, z. B. Betonpflaster mit offener Fuge oder Dränpflaster herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nur in Bereichen mit entsprechenden Erfordernissen wie z. B. Fahrgassen, Waschplätzen zulässig.

7. Entwässerung

- 7.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück versickert oder in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert werden. Überlaufwasser aus Versickerungsanlagen und Zisternen kann an die öffentliche, im Mischsystem betriebene Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.
- 7.2 Oberflächen aus Zink, Kupfer, und Blei sind zur Einhaltung der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² zulässig.

8. Grünordnung

- 8.1 Die Maßnahmen der Grünordnung gem. Planblatt sind einzuhalten.
- 8.2 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, sowie sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Für das Bebauungsplangebiet *[der 2. Änderung des Bebauungsplans, J.B.]* wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911 / 77 88 11, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachterliche Bericht Nr. 1811A in der Fassung vom 04.03.2011 liegt der Begründung des Bebauungsplans bei.
- 9.2 Die Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN 18005, Teil I: 2002-07, „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise“ in Verbindung mit DIN 18005-1 Beiblatt1, Ausgabe: 1987-05 „Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Für einwirkenden Gewerbelärm sind nach dem Beiblatt 1 die Orientierungswerte (ORW) für Wohnbebauungen heranzuziehen, die sinngemäß den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm /02/ entsprechen und zukünftig bei der konkreten Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der gewerblichen Nutzungen nicht überschritten werden dürfen.
- 9.3 Auf den Parzellen des Änderungsbereiches sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in den Nutzungsschablonen enthaltenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA' nicht überschreiten, soweit nicht im Rahmen bestehender Baugenehmigungen Anderes festgelegt wurde.
- 9.4 Absatz 1 geändert durch Ziffer 3.5 der textlichen Festsetzungen zur *5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Schelmhecke*

Unabhängig von den Festlegungen der Flächenkontingente dürfen die Geräuschemissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken die Immissionsrichtwerte für einen Gewerbebetrieb nach Ziffer 6.1, Buchstabe b) TA-Lärm von 65/50 dB(A) tags und nachts in Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht überschreiten.

- 9.5 Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder Belästigungen durch chemische oder physikalische Einwirkungen entstehen.

- 9.6 Auf den Parzellen im Änderungsbereich sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in den Nutzungsschablonen enthaltenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent L_{WA} in dB(A)/m ²	
		Tags (6:00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
2. Änderung			
GE Mitte 1	ca. 4.951	≤ 63	≤ 48
GE Mitte 2	ca. 23.353	≤ 63	≤ 48
GE neu 1	ca. 4.500	≤ 60	≤ 45
GE neu 2	ca. 2.200	≤ 60	≤ 45
GE neu 3	ca. 3.090	≤ 60	≤ 45

Hinweis: für die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Schelmhecke lediglich das Kontingent „GE Mitte 2“ relevant.

10. Weitere Gültigkeit und Aufhebung von Festsetzungen

- 10.1 Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Änderungsbereich aufgehoben und durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans ersetzt. Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft. *Teilgeändert durch die vorliegenden geänderten Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“*

Hinweis:

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten und können zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.