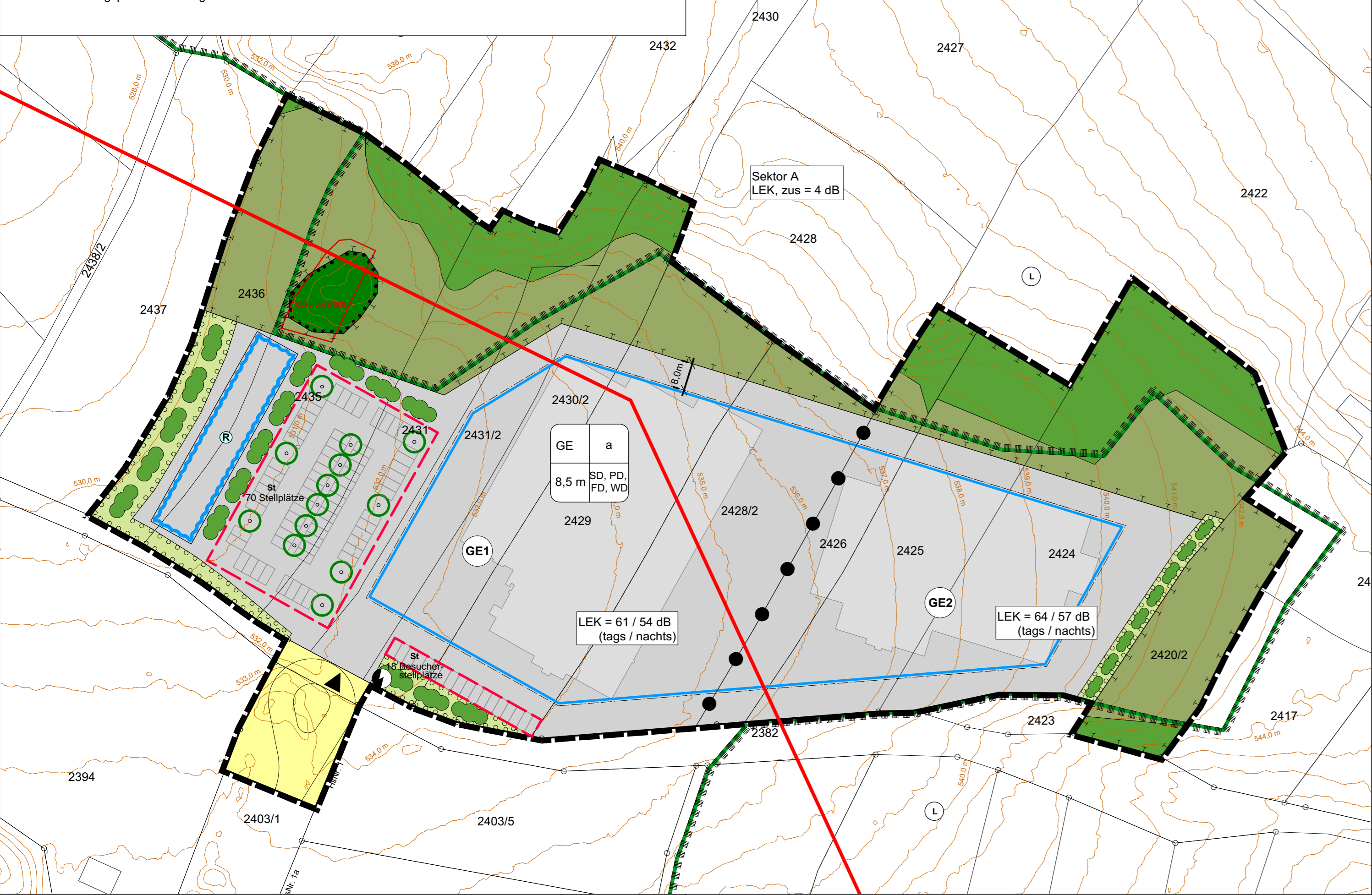


Die Gemeinde xxxxxx erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 375) 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.



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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
  - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Immissionen (siehe B.5), Betriebswohnungen sind nicht zulässig.
  - 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.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
GEe1	61	54
GEe2	64	57

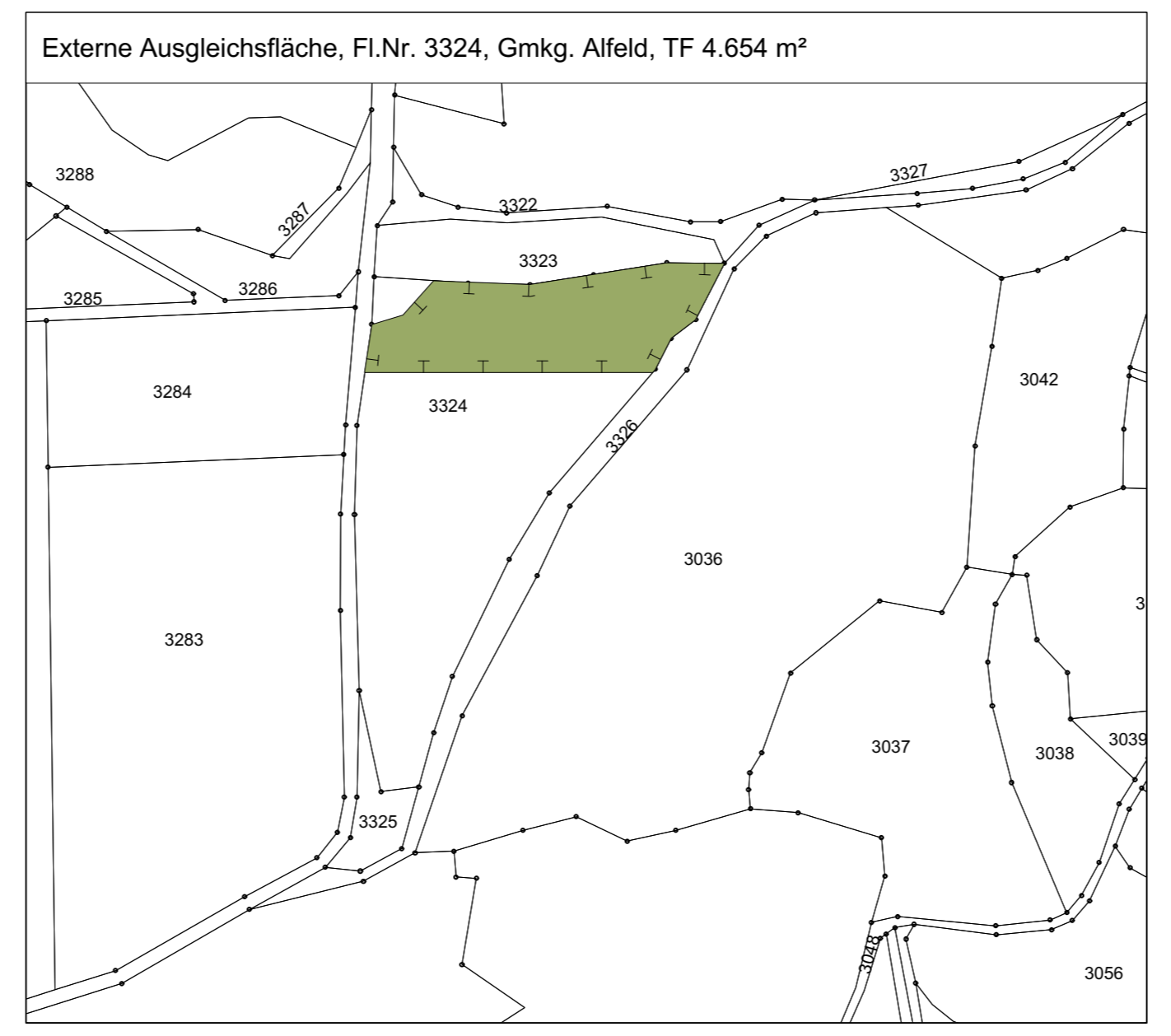
Für den in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektor A mit dem dargestellten Ursprung O = (32)684600, N = 5476550 (ETRS89/UTM, Zone 32-Nord; EPSG 25832) erhöht sich das Emissionskontingent  $L_{EK}$  um folgendes Zusatzkontingent  $L_{EK,zus}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
A	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  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

- Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 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 8,50 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).  
In der abweichenden Bauweise sind zusammenhängende Gebäudekomplexe bis 180 m 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.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)
  - Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
Für die im Plan dargestellten Ausgleichsflächen mit einer Größe von 13.259 qm werden folgende Entwicklungsziele festgesetzt: Lichter Trocken-Kiefernwald mit artenreichem Waldsaum und extensiv genutztes artenreiches Grünland.  
Maßnahmen: Auflichten des südexponierten Waldrands unter Entfernung insbesondere von Fichten, Nachpflanzung seltener Baumarten, Umwandlung angrenzender Ackerflächen in artenreiches Grünland, Extensivierung angrenzender Grünlandflächen.  
Pflege: 1-malige Mahd des Grünlands ab 1.8. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung, dabei jährlich Aussparen von ca. 50% des Saumstreifens am Waldrand (jährlich wechselnd).
  - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden 4.654 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. Im Falle der Mahdnutzung sind innerhalb der Fläche oder an Rändern insgesamt 10 % der Fläche von der jährlichen Mahd auszusparen (einjährige Brache). Diese Flächen sollen jährlich wechseln.
  - Flächen mit Begründungsbindung und Pflanzgeboten für Baum-/Strauchhecken  
Es sind freiwachsende, im Westen mind. 3-reihige, sonst 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: ggf. Stockhieb, jeweils max. 50% des Bestands, so dass immer eine abschirmende Wirkung bestehen bleibt.
  - Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser sind naturnah zu gestalten: Erdbecken mit breitflächiger Versickerung über bewachsenem Boden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A-138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. wird hingewiesen.
  - Die Auffeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.



- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Zufahrt
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
  - Lichter Kiefernwald
  - Saum / Magerrasen
  - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
  - Flächen mit Begründungsbindung innerhalb der Baufläche
  - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
  - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 9 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - siehe textl. Festsetzungen B.2.1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - a abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Zufahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
  - Elektrizität

**7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- EFOK +55,0 max. Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in m ü. NN
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Nutzungsfestsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen TF 1 / TF 2
- Hinweise**
  - 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - Landesschutzgebiet (LSG)
  - Biotope lt. amtl. Kartierung LTU mit Nummer
  - mögliche Gebäudestellung
  - Höhen über NN
  - Abgrenzung Emissionskontingente

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

- Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD), Walmdach (WD)
- Dacheigung: 0 -10 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.
- 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.
  - 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 Fahrflächen wasserundurchlässig zu gestalten.
  - Wegen der Hanglage wird auf möglichen Hangwasserzufluß hingewiesen.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Alfeld, den .....

.....  
Karl-Heinz Niebler  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Alfeld, den .....

.....  
Karl-Heinz Niebler  
Erster Bürgermeister



**Vorhabensträger:**  
HEBRA Maschinen- und Formenbau GmbH  
Castnerstraße 6  
92237 Sulzbach-Rosenberg

Entwurf

**Gemeinde Alfeld**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Strassacker II"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb / ao  
datum: 23.07.2019 ergänzt:

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