

Bebauungsplan (BP) - Planzeichnung (Maßstab 1:1.000)



A. Festsetzungen durch Planzeichen (§ 9 BauGB)

I. Zeichnerische Festsetzungen

<p>Nutzungsschablone SO:</p> <ul style="list-style-type: none"> Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) nicht belegt <p>Nutzungsschablone GE:</p> <ul style="list-style-type: none"> Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) nicht belegt Maximale Gebäudehöhe Dachform 	<p>SO Sonstiges Sondergebiet Lager Bodenaushub</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>H max. 10m Höhe von baulichen Anlagen als Höchstgrenze</p> <p>0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze</p> <p>a abweichende Bauweise</p> <p>SD/FD Satteldach/Flachdach</p>	<p>§ 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet "Lagerfläche für Bodenaushub"</p> <p>§ 8 BauNVO Gewerbegebiet</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Eigentümerweg</p> <p>Baugrenze</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünfläche</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Radweg</p> <p>Geplante Fortsetzung Radweg</p> <p>Stellplätze (beispielhaft)</p>	<p>Umgrenzung der externen Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Bestehende Laubbäume (Erhaltungsgebot)</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geplante Laubbäume (Pflanzgebot)</p> <p>Bestehende Sträucher (Erhaltungsgebot)</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geplante Sträucher (Pflanzgebot)</p> <p>Vorhandenes Biotop</p> <p>Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)</p> <p>Grenze Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet)</p>	<p>Zeichnerische Hinweise</p> <p>943 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer</p> <p>Bestehende Bebauung</p>
---	---	--	---	---

B. Festsetzungen durch Text für SO Lager

- (§ 9 BauGB i.V.m. Art. 81 BayVO)
- Zulässig ist die Annahme, das zeitweise Lagern und Behandeln von Bau- und Abbruchabfällen gem. Kapitel 17 AVV (Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), die durch Artikel 2 der Verordnung vom 04. Juli 2020 (BGBl. I S. 1533) geändert worden ist). Dies betrifft unter anderem solche Materialien, die für eine ordnungsgemäße und schadlose Verwendung i. S. des § 5 Abs. 1 KrW-/AbfG geeignet sind, mit folgenden Anlagen, Anlagenbestandteilen und Nebeneinrichtungen:
 - Lagerflächen
 - Haufwerke
 - Stellflächen
 - Ein Anlagenbetrieb ist nur während der Tageszeit von 6-22 Uhr zulässig.
 - Das gesamte Betriebsgelände ist mit einer mind. 2,00 m hohen Einfriedung einzuzäunen. Der Abstand des Zaunes zum Boden muss mindestens 20 cm betragen und somit für Kleintiere durchgängig sein. Ausgleichsflächen dürfen nicht von einer Einfriedung umgeben sein.
 - Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Fürth) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten).
 - Die Beleuchtung ist insektenfreundlich mit LED, nach unten gerichtet ohne Abstrahlen in die umgebende Landschaft, zulässig.
 - Mit Beendigung der Nutzung als "Lagerfläche für Bodenaushub" ist die Fläche innerhalb von zwölf Monaten entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplans als landwirtschaftlich genutzte Fläche der Bachauen mit ökologischer und landschaftsprägender Bedeutung herzustellen. Die Fläche eignet sich voraussichtlich als ökologische Ausgleichsfläche.

C. Festsetzungen durch Text für GE

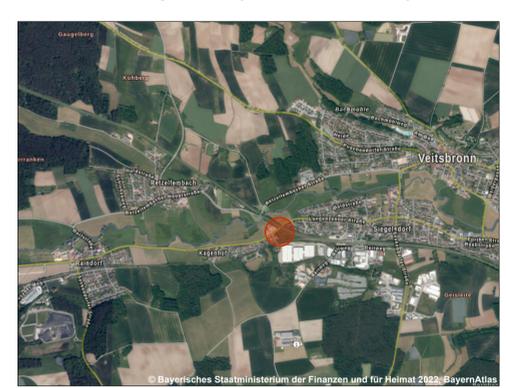
- (§ 9 BauGB i.V.m. Art. 81 BayVO)
- Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) unzulässig. Anlagen nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 (Vergnügungstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
 - Für die Bebauung wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dort sind Baukörper bis maximal 50 m Länge zulässig.
 - Ein Anlagenbetrieb ist nur während der Tageszeit von 6-22 Uhr zulässig.
 - Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 10m festgesetzt. Sie bemisst sich vom Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
 - Werbeflächen sind bis maximal 30% Länge der Fassade zulässig. Werbeflyer sind bis 8 m Höhe zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen (z.B. Sichtdreiecke) Abweichungen erfordern.
 - Gebäude sind farblich hell zu gestalten. Es dürfen nur Farben mit einem Rückstrahlwert (Albedo) von mindestens 0,8 verwendet werden. Die Farbgestaltung ist mit dem Bauamt der Gemeinde abzustimmen.
 - Bei nicht-begrüntem Dachern ist die Dacheindeckung in nicht-fernwirksamen, nicht-glänzenden Materialien auszuführen.
 - Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung in einer Stärke (Substrat) von mindestens 20cm zu versehen.
 - Fassadenflächen über 30 m Länge sind alle 15 m baulich senkrecht zu gliedern.
 - Sichtfelder auf den Straßenverkehr oder Radverkehr sind dauerhaft freizuhalten. Die Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
 - Für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes wird eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
 - Das Betriebsgelände ist mit einer mind. 2,00 m hohen Einfriedung einzuzäunen. Der Abstand des Zaunes zum Boden muss mindestens 20 cm betragen und somit für Kleintiere durchgängig sein. Ausgleichsflächen dürfen nicht von einer Einfriedung umgeben sein.
 - Photovoltaikmodule und thermische Solaranlagen sind auf Dächern und Fassaden grundsätzlich zulässig. Sie sind farblich auf die Gesamtgestaltung abzustimmen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.
 - Die Beleuchtung ist insektenfreundlich mit LED, nach unten gerichtet ohne Abstrahlen in die umgebende Landschaft, zulässig.

D. Grünordnung, Ausgleichsflächen

- Erhaltungsgebot für Bäume und Gehölzbestände
Nicht direkt durch die Baumaßnahme betroffenen Einzelbäume, Gehölze und Hecken innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzgebot für Laubbäume
Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes bestehen Pflanzgebot für Einzelbäume auf den öffentlichen Grünflächen. Es sind großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
- Pflanzgebot für Hecken zur landschaftlichen Einbindung
Anlage von ein- bis zweireihigen Hecke mit standortheimischen Wildgehölzen der Herkunftsregion 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.
Gehölzarten:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartrieel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix mas	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Rodungen von Gehölzen und Baufeldfreimachung sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit: 01.03 bis 30.09.) gewährleistet.
- Private Grünflächen
Im Rahmen des Bauantrages ist für die Freiflächen des Gewerbegebietes und des Bodenlagers ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Nach Möglichkeit sind versickerungsfähige Flächenbeläge zu verwenden.
- Grenzabstände
Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



E. Textliche Hinweise

- Bodenfunde (Art. 8 und 9 DSchG)**
Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern am Fundort unverändert zu belassen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB, § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Mutterboden ist, möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbeliebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

<p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Veitsbronn hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50, "Gewerbegebiet zwischen den Bahnhöfen", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Veitsbronn, den</p> <p>Marco Kistner, Erster Bürgermeister (Siegel)</p>	<p>2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden</p> <p>Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.</p> <p>Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.</p> <p>Veitsbronn, den</p> <p>Marco Kistner, Erster Bürgermeister (Siegel)</p>	<p>3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50, "Gewerbegebiet zwischen den Bahnhöfen" mit der Begründung in der Fassung vom xx.xx.xxxx mit integrierter Grünordnung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p> <p>Veitsbronn, den</p> <p>Marco Kistner, Erster Bürgermeister (Siegel)</p>	<p>4. Satzungsbeschluss</p> <p>Die Gemeinde Veitsbronn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan Nr. 50, "Gewerbegebiet zwischen den Bahnhöfen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.</p> <p>Veitsbronn, den</p> <p>Marco Kistner, Erster Bürgermeister (Siegel)</p>	<p>5. In-Kraft-Treten</p> <p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50, "Gewerbegebiet zwischen den Bahnhöfen" wurde am xx.xx.xxxx gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.</p> <p>Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 50, "Gewerbegebiet zwischen den Bahnhöfen" am xx.xx.xxxx in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Veitsbronn, den</p> <p>Marco Kistner, Erster Bürgermeister (Siegel)</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> Baugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.V.w. 01.01.2024, Stand: 14.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 194) Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 178) m.V.w. 07.07.2023 Pflanzverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Stand: zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 11802 Bundesdenkmalschutzgesetz Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2940) m.V.w. 14.12.2022, Stand: 01.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 10.06.2021 (BGBl. I S. 3436) Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-15), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
--	--	---	--	---	--

<p>PLANNUMMER NR. 1</p> <p>DATE: 19.03.2025</p> <p>BEARBEITER: Constantin Rühl</p> <p>GEZEICHNET: Constantin Rühl</p> <p>GEPRÜFT:</p> <p>STEMPEL:</p>	<p>PROJEKTBAUGRUNDSTOCKPLANNHALT: Landschaftsplan</p> <p>Bebauungsplan Nr. 50 "Gewerbegebiet zwischen den Bahnhöfen"</p> <p>PLANNUNGSPHASE: Vorentwurf</p> <p>VERANLASSER UND VERFAHRENTRÄGER: Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn</p> <p>Außenstelle Bauamt Bruckleite 7 A 90567 Veitsbronn</p>	
---	--	--