Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

Markt Dollstein
Papst-Viktor-Straße 35
91795 Dollnstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet West"

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
100 x 84	03.05.23	03.05.23	1218_3

TB MARKERT Stadtplaner ° Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes

Bearbeitung:
Jeroen Erhardt
Nicolas Schmelter

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315689497

info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung:
Rechtsverbindliche Fassung

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

FESTSEZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.3. Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

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

0,8 2.5. Grundflächenzahl

OK 405 m ü. NHN 2.8. Höhe baulicher Anlagen: Oberkante (OK) in Metern
Bezug: Normalhöhennull

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

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

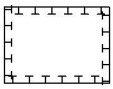
6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Private Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

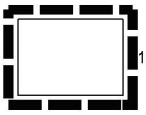


13.1 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

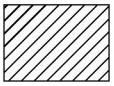
15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

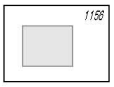


geplante Vorhaben

geplante Stellplätze

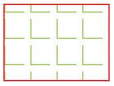
geplante Umfahrungsstraße

Bemaßungen in Metern



Flurkarte mit Bestandsgebäuden und Flurstücknummern

Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull



Amtlich kartierte Biotope

vorhandene 20 kV-Freileitung mit Baubeschränkungsbereich

Immissionspunkte (schalltechnische Untersuchung mit Auftrag Nr. 3212052-Reva der IFB Eigenschenk GmbH vom 23.08.2022)

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Dollnstein erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ für den Bereich südlich der Beixenhartstraße und westlich Wellheimer Straße als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.05.2023 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
- Ansichten + Lageplan
- Grundriss und Querschnitte
- Lagerplatz und Freiflächen
- Immissionstechnischer Bericht (Auftrag Nr. 3212052-Reva) der Firma IFB Eigenschenk GmbH vom 23.08.2022

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben als unzulässig festgesetzt.

1.3 Im Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten
als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Gewerbegebiet beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).

2.2 Im Gewerbegebiet beträgt die Baumassenzahl 10,0 (BMZ 10,0).

2.3 In den Gewerbegebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen die per Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe in Metern nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung dieser Höhen durch untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten (Antenne, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u.ä.) zugelassen werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als 3,0 Meter beträgt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 In den Gewerbegebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

3.2 Stellplätze sind außerhalb der Baufenster auch innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 200m² zulässig.

4. Wasserhaushalt

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuführen.

Stellplätze, die nicht mit Schwerverkehr befahren werden, sind versickerungsfähig auszubilden. Als versickerungsfähig gelten beispielsweise Fugenpflaster mit mindestens 30 mm Fuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

5.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen.

5.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

5.3 Im Zufahrtsbereich sind Hinweistafel bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 6 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten

5.4 Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendefrei sein.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Herstellung der festgesetzten Geländeoberflächen in den Baufenstern sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und dürfen höchstens 2 Meter betragen.

7. Grünordnung

7.1 Im Gewerbegebiet ist je angefangene 1000 m² Baufläche ein Laubbaum der Artenliste A zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Standorte sind dabei frei wählbar. Es sind 6 Gehölze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

8. Artenliste

A) Durchgrünung

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-16 cm)

Herkunftsgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“

Acer campestre	*Feldahorn*
Crateagus laevigata	*Zweigriffliger Weißdorn*
Crateagus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Frangula alnus	*Faulbaum*
Prunus padus	*Traubenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Salix alba	*Silberweide*
Salix purpurea	*Purpur-Weide*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*
Ulmus glabra	*Bergulme*

B) Ausgleichsmaßnahme

(Mindestpflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt; 100- 150 cm Höhe, 6-8 Triebe)

Herkunftsgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“

Acer campestre	*Feldahorn*
Betula pendula	*Hänge-Birke*
Cornus sanguinea	*Bluthartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Crateagus laevigata	*Zweigfriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna	*Eingrffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Juniperus communis	*Wacholder*
Populus tremula	*Zitter-Pappel*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Qurecus petrea	*Trauben-Eiche*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Rosa canina	*Hundsrose*
Rubus idaeus	*Himbeere*
Salix caprea	*Salweide*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*

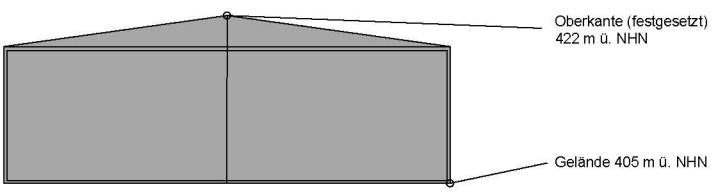
9. Naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft

9.1 Der Ausgleichsbedarf für das Vorhaben beträgt 6.677 Wertpunkten und wird innerhalb des Geltungsbereichs innerhalb der Flächen „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ realisiert.

9.2 Als Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Neuanlage eines mesophilen Gebüsches BNT (B112 – 10 WP) mit der Artenzusammensetzung des teilweise überplanten Biotops umzusetzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind der Artenliste B zu entnehmen.

9.3 Die Maßnahmen zur Schaffung der Ausgleichsmaßnahme sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen (Kap. A. 8.11.3)

ERLÄUTERUNG BAUHÖHEN



HINWEISE:

1. **Bodendenkmäler:**

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. **Niederschlagswasser:**

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV nicht erfüllt werden können, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

3. **Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

4. **Normen und Richtlinien:**

Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Marktgemeinde Dollnstein, Papst-Viktor-Straße 35, 91795 Dollnstein während der allgemeinen Dienststunden (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) einzusehen.

5. **Immissionsschutz**

5.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten.

5.2 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

5.3 Durch den Gesamtbetrieb der Firma RBW Rohrdorfer auf den Flur-Nrn. 1157 in 91795 Dollnstein einschließlich des betriebsbedingten Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände dürfen folgende Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden:

	Werktag (06:00 – 22:00 Uhr)	**Sonntag (06:00 - 22:00 Uhr)**	**Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)**
	IRWA		**IRWA**
	/dB(A)		**/dB(A)**
Beixenhartstraße 3	60		45
Ob. Talleite 26	50		35
Beixenhartstraße 2	50		35
Beixenhartstraße 10	50		35
Wellheimer Straße 35	55		40
Flur-Nr. 929/5	50		35
Flur-Nr. 1171	60		45

- Betriebszeiten: werktags von 00:00 bis 24:00 Uhr
- Anlieferung mit Lkw sind auf die Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken
- Staplerbetrieb im Freien ist zur lautesten Nachtstunde nicht zulässig.
- Lärmerzeugende Anlagenteile müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben und gewartet werden.
- Evtl. vorhandene, im Gutachten nicht gesondert aufgeführte Quellen sowie Nebenaggregate, die aus den Unterlagen nicht ersichtlich sind, müssen mit Schalldämpfern versehen werden, die so ausreichend dimensioniert sind, dass sie zu keiner Erhöhung der Immissionen führen.
- Das geplante Vorhaben ist entsprechend den der schalltechnischen Untersuchung mit Auftrag Nr. 3212052-Reva der Firma IFB Eigenschenk GmbH vom 23.08.2022 zugrunde liegenden Planunterlagen und Betriebsbeschreibungen auszuführen. Wird davon abgewichen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Markgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in der Sitzung vom 24.11.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 24.11.2021 hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 24.11.2021 hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden.

4) Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 18.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2023 bis 08.04.2023 beteiligt.

5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet West “in der Fassung vom 18.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2023 bis 08.04.2023 öffentlich ausgelegt.

6) Der Markt Dollnstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.05.23 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.05.23 als Satzung beschlossen.

Dollnstein, den _____

(Siegel)

. . . . . .

(1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf)

7) Ausgefertigt

Dollnstein, den _____

(Siegel)

. . . . . .

(1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf)

8) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dollnstein, den _____

(Siegel)

. . . . . .

(1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf)