

PRAMBEL

Die Gemeinde Ottensoos 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. 523) 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.



- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Landwirtschaftlicher Erschließungsweg
 Zufahrt
- 5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- 6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 Freileitung (oberirdisch) mit beidseitigem Schutzstreifen
 Strommast
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Richtungssektor (Koordinaten des Bezugspunktes: R 4452966/ H 5486062, GK Zone 4)

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- mögliche Gebäudestellung
- Biotope lt. amt. Kartierung LFU mit Nummer
- Waldbestand außerhalb des Geltungsbereiches

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Richtungssektoren für Emissionskontingentierung gem. B.1.2



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

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

- 1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen**
 Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (Siehe B.1.2).
 Zulässig sind in TF 1: Wohngebäude für Betriebsinhaber, Stellplätze.
 In TF 2 und 4: Lager- und Gerätehallen, Abstellfläche für Baumaschinen, Baugeräte etc., Lagerflächen für Stückgut, etc.
 In TF 3 und 5: Lagerfläche für Schüttgut (Erdaushub, Humus, Sand, Schotter, Hack-schnitzel etc.) sowie kleinere Baugeräte
 Es sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchfüh-rungsvertrag verpflichtet.

1.2. Gliederung des Baugebiets –Festsetzung von Emissionskontingenten (§ 1 Abs.4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN – Deut-sches 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 LEK in dB Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
TF 1*	53	38
TF 2	56	40
TF 3	55	41
TF 4	61	46
TF 5	62	47

* nur Fl.Nr. 1694/4
 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emis-sionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zus:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, zus in dB Tag	Nacht
A	6	6
B	6	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Rich-tungssektor k LEK_j durch LEK_j + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist.

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse in TF 1 und 2: II.
- 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze: Die maximale Gebäudehöhe liegt in TF 1 bei 9,0 m, in TF 2 bei 7,0 m.

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

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 3.3 Sonstige Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung der Festsetzung B.1.1auch außer-halb der Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

- 4.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden 1.042 qm der Fl.Nr. 1748 Gmkg. Ottensoos als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird extensiv genutztes artenreiches Feuchtgrünland festgesetzt. Maßnahme: Schaffung von flachen mähharen Feuchtmulden (Abtrag 0,3 m) auf 20% der Fläche. Mahd ab 1.7. mit Mähgut-abfuhr ohne Düngung und Pflanzenschutz.
- 4.2 Flächen mit Begrünungsbindung
 Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und wo nicht gem. Festsetzung B.4.3 bepflanzt als Gras-Krautfluren oder Staudenfluren mit heimischen Ar-ten zu bepflanzen bzw. anzusäen.
 Kies- oder Schotterbeete über 10 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind unzu-lässig.
- 4.3 Pflanzgebote für Bäume
 Es sind heimische Laubbäume als Hochstamm mit Stammumfang mind. 12/14 spätes-tens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Baumscheibe mind. 6 qm.
- 4.4 Pflanzgebote für Baum-Strauchhecken
 Es sind freiwachsende 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: gel. Stockhieb, jeweils max. 50% des Bestands, so dass immer eine abschir-mende Wirkung bestehen bleibt.

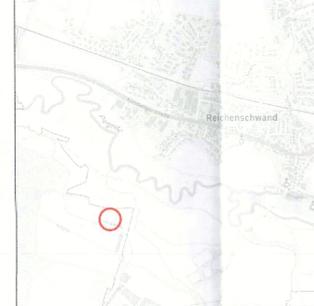
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen

1. Dachform in TF 1 bei Wohngebäuden: Satteldach (SD), Dachneigung 42-48°, bei Lager- und Gerätehallen in TF 2 und 4: Satteldach oder Pultdach (PD), Dachneigung 5-15°
2. Abstandsflächen
 Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden wird gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 mit 0,4 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m festgesetzt.

D. Hinweise

1. 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.
2. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichts-behörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Lageplan: Externe Ausgleichsfläche
 Fl.Nr. 1748, Gmkg. Ottensoos; 1.042 qm (TF)



Planung: Externe Ausgleichsfläche
 Fl.Nr. 1748, Gmkg. Ottensoos; 1.042 qm (TF)



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 Ottensoos, den

Klaus Falk
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 Ottensoos, den

Klaus Falk
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf



Gemeinde Ottensoos
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 12 "Wellanger - Lagerplatz Deinzer"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
 datum: 18.09.2019 ergänzt:

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

