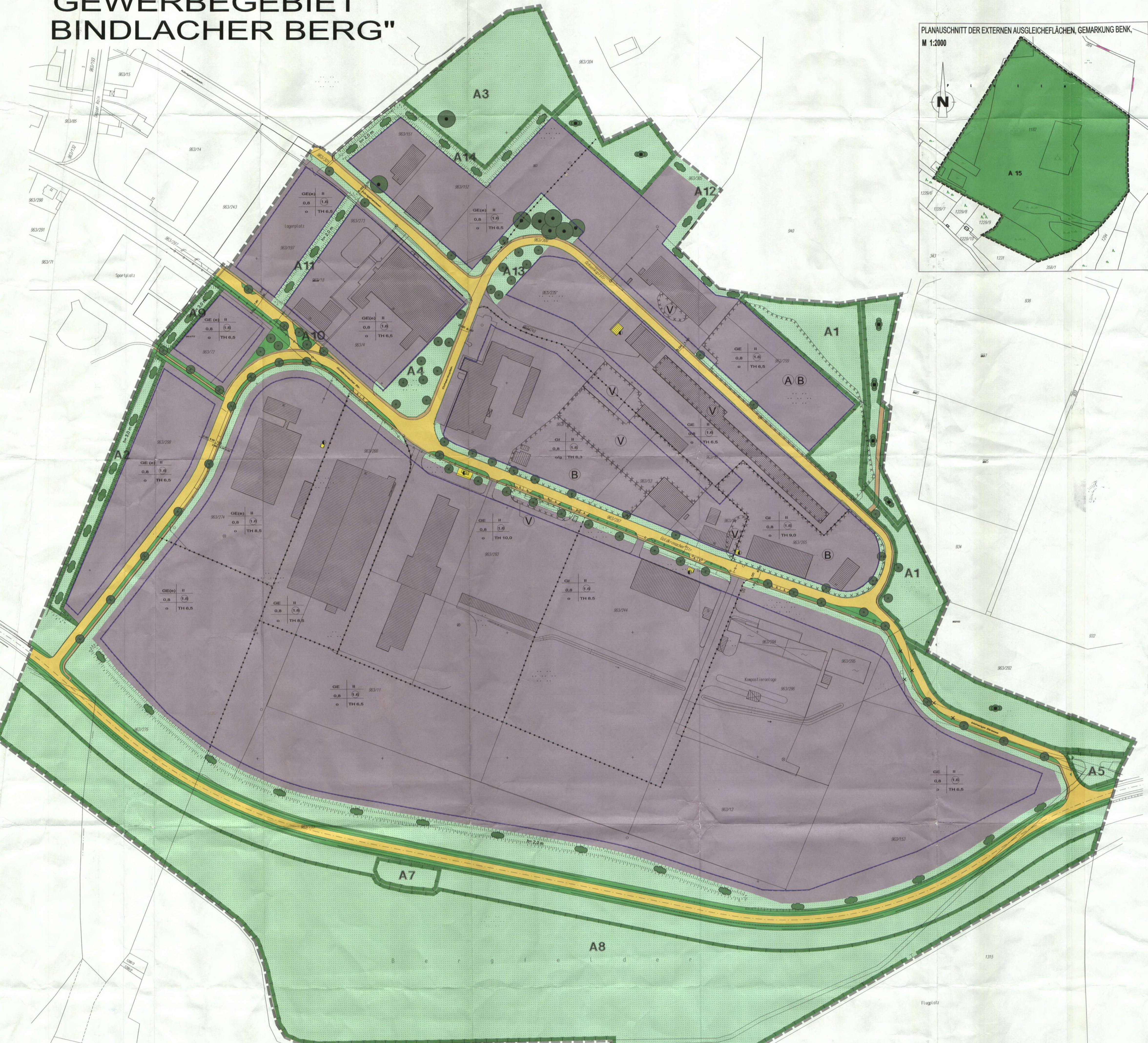
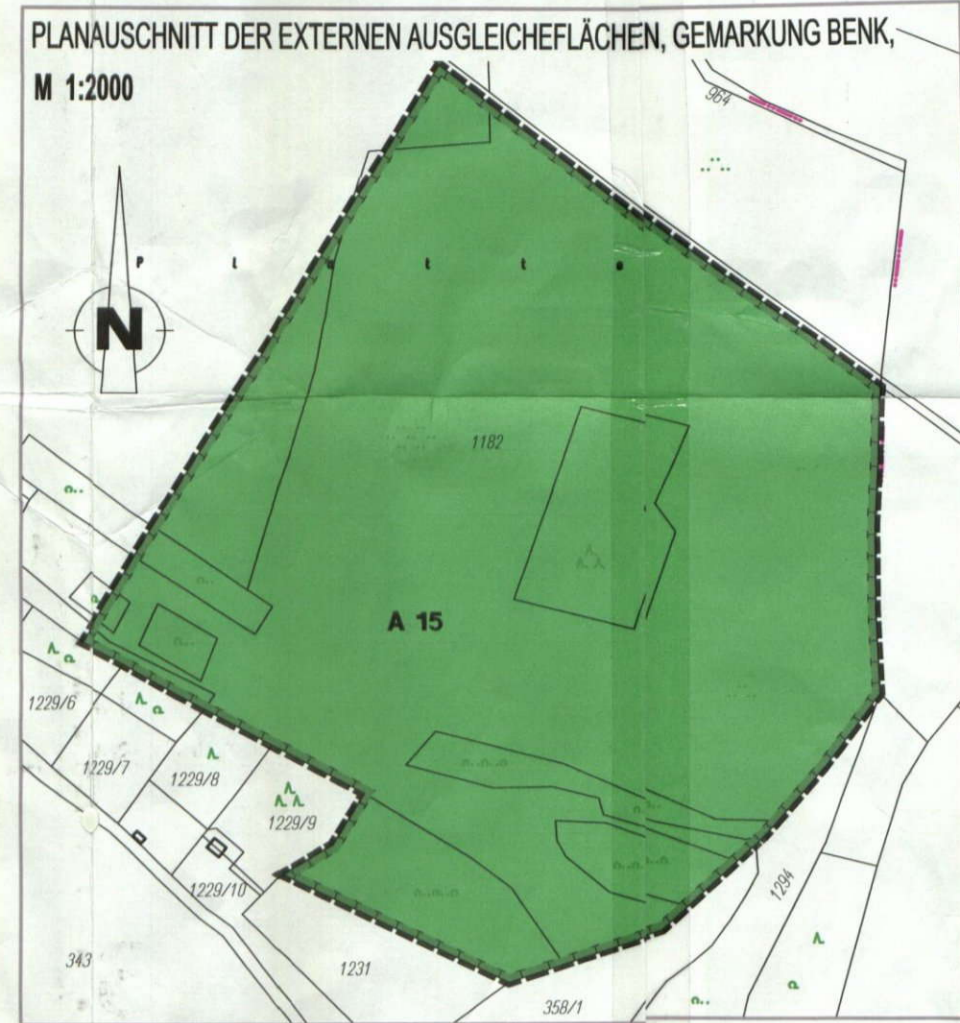


GEMEINDE BINDLACH, LANDKREIS BAYREUTH BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNNORDUNGSPLAN NR. 39 "GEWERBEGEBIET BINDLACHER BERG"



Satzung FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen
§ 2 Abs. 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung durch die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (M 24) zuletzt geändert durch Art. 21.0 v. 21.06.2005 (M 1818)

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 99 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 43), ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-1, zuletzt geändert am 24.12.2002, GVBl. 2002, S. 962

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

2. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschäftshöhenzahl
Bauweise	Traufhöhe

2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Baulichen ausgewiesen:

- 2.1.1 **GE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Zulässig sind die in Abs. 2 Nrn. 1-4 BauNVO und die in Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionsschutzrechtlichen Schallleistungspegel von 60 dB(A) in der Tagzeit und von 47 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschreitet.
 - 2.1.2 **GE** Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Zulässig sind die in Abs. 2 Nrn. 1-4 BauNVO und die in Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionsschutzrechtlichen Schallleistungspegel von 60 dB(A) in der Tagzeit und von 55 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschreitet.
 - 2.1.3 **G** Industriegebiet (G) nach § 8 BauNVO. Zulässig sind die in Abs. 2 Nrn. 1-4 BauNVO und die in Abs. 3 Nrn. 1-2 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Innerhalb der Industriegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission den immissionsschutzrechtlichen Schallleistungspegel von 60 dB(A) in der Tagzeit und von 55 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschreitet.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.2.1 **0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 - 2.2.2 **0,6** Geschäftshöhenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 - 2.2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: z.B. max. zulässig sind 2 Vollgeschosse gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO
 - 2.2.4 **TH 6,5** Traufhöhe (Meter) als Höchstmaß bezogen auf das natürliche Gelände gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit Freizeiflächen, Nebenplätzen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzuzählen.

2.3 Bauweise, Baugrenzen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 2.3.1 **o** offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 2.3.2 **g** geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO
- 2.3.3 **—** Baugrenze

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDEREN FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN

3. Werbeanlagen

- 3.1 Beschilderungen und Werbeanlagen, die in den freien Landschaftsraum wirken, sind nicht zulässig.
- 3.2 Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebäudefassade ist zulässig, die Größe der Werbeanlagen darf 10% der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.
- 3.3 Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Erdböden ist nicht zulässig.
- 3.4 Wechselrichtelanlagen sind nicht zulässig.
- 3.5 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.

4. Einfriednung

Zur Einfriednung der Grundstücke sind stocherlose Metallzäune mit einer max. Höhe von 1,20 (gerechnet vom natürlichen Gelände) zulässig, soweit aus sicherheitsrechtlichen Gründen keine höhere Einfriednung erforderlich ist. Ebenfalls zulässig sind freistehende oder geschlossene Hecken (Arten s. Pflanzenliste).

5. Flächen für Stellplätze

- 5.1 Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück in jeweils ausreichender Anzahl nachzuweisen. Zur Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Bekanntmachung des MSBdM vom 12.02.78, MABNtr. 6, § 81 maßgebend. Der Stellplatzbedarf ist in den Bauanträgen nachzuweisen.
- 5.2 Stellplätze, Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen errichtet werden. Festgesetzte Grundflächen dürfen nicht mit Stellplätzen, Carports oder Garagen überbaut werden.
- 5.3 Die Grundflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sind der Ermittlung der Grundflächenzahl (GFZ) mitzuzählen.

6. Lärmschutz

- 6.1 Die unter Punkt 2.1.1 bis 2.1.3 angegebenen immissionsschutzrechtlichen Schallemissionswerte sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.
- 6.2 Innerhalb eingeschränkter Gewerbegebiete (GE) sind (zur Vermeidung höherer Lärmbelastungen zum westlichen Wohngebiet) keine Betriebe mit hohem LKW - Zufahrtsverkehr und keine Betriebe, die im Außenbereich regelmäßig Maschinenlärm verursachen, zulässig.

7. Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 **—** Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig
- 7.2 **—** Straßenverkehrsfläche mit öffentlichem Grünstreifen und integrierten Parkplätzen und Gehsteig. Einfahrten bis max. 10m Breite sind zulässig.

8. Flächen für Versorgungsanlagen

- (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, 5, 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1 **—** Flächen für Versorgungsanlagen
- 8.2 **—** Trafostation

9. Grünflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1 **—** Öffentliche Grünfläche
- 9.2 **—** Private Grünfläche
- 9.3 **—** Grünwall mit Mindertöhe

10. Pflanzungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 10.1 **—** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10.2 **—** Pflanzung von Bäumen
- 10.3 **—** Pflanzung von Sträuchern
- 10.4 **—** Erhaltung von Bäumen
- 10.5 **—** Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen
- 10.6 **A 5** Fläche für ökologisches Ausgleich (Teilfläche A1-A15 und externer Ausgleich)

11. Festgesetzte Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung

- A1 Aufwertung der Brachfläche (Agrar) im Osten: Entwicklung von mageren Säumen und mageren, extensiv genutzten Weiden. Punktuelle Entwicklung wechsellückiger Standorte.
- A2 Eingrünung 13m im Westen durch Initialpflanzung von Landschaftsgehölzen der Pflanzliste in Gruppen auf 2 Meter hohem Wall. Rest als Sukzession.
- A3 Aufwertung der Brachfläche (Agrar) im Norden: Entwicklung von mageren Säumen und mageren, extensiv genutzten Weiden. Punktuelle Entwicklung wechsellückiger Standorte.
- A4 Graduelle Aufwertung: Ersatz nicht standortgerechter Bäume sowie Ergänzung des Baumbestandes durch großkronige Laubbäume der Liste 12.2.2. Pflege als extensive Wiese, ohne Düngung, 2-malige Mahd.
- A5 Eingrünung eines Teilsdick der vorhandenen Straße, Anlage von extensiver Wiese.
- A6 Beseitigung der Nadelgehölzschonung, Pflege durch dauerhafte extensive Schafbeweidung wie die angrenzenden Flächen.
- A7 Beseitigung der Nadelgehölzschonung, Pflege durch dauerhafte extensive Schafbeweidung wie die angrenzenden Flächen.
- A8 Graduelle Aufwertung der mageren Weiden durch dauerhafte extensive Schafbeweidung. Zurückdrängen von Ruderalzonen.
- A9 Eingrünung 10m im Westen durch Initialpflanzung von Landschaftsgehölzen aus der Pflanzliste in Gruppen auf 2 Meter hohem Wall.
- A10 Entsiegelung Straßenebene der Gollgrabenbrücke zu Grünfläche, Pflanzung von Erbsenbäumen (heutige Laubbäume), extensive Wiese.
- A11 Eingrünung des Betonstreifens im Norden in 10m Breite, Pflanzung von Landschaftsgehölzen in Gruppen auf 2 Meter hohem Wall.
- A12 Eingrünung 10m im Norden durch Pflanzung von Landschaftsgehölzen der Pflanzliste in Gruppen.
- A13 Graduelle Aufwertung: Ersatz nicht standortgerechter Bäume sowie Ergänzung des Baumbestandes durch großkronige Laubbäume der Liste 12.2.2. Pflege als extensive Wiese.
- A14 Eingrünung 10m im Norden in Westen durch Initialpflanzung von Landschaftsgehölzen in Gruppen auf 2 Meter hohem Wall. Rest als Sukzession.
- A15 Erhaltung und Optimierung des Kalktuffstreifens durch Entfernung des Gehölzaufwuchses und dauerhafte extensive Schafbeweidung.

12. Gehölzarten

- 12.1 Heimische Landschaftsgehölze zur ökologischen Aufwertung der Flächen A2, A5, A8, A11, A12. Mindestgröße: v. Str. Sträucher, 60/100 cm
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Cornus sanguinea
 - Crataegus monogyna
 - Eunonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Rosa pimpinellifolia
 - Viburnum lantana
 - Salix caprea
 - Sambucus nigra
 - Viburnum lantana
- 12.2 Heimische Baumarten zur ökologischen Aufwertung der Flächen A4, A10, A11 und A13. Mindestgröße: Hochstamm STU 12 - 14 cm
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Fraxinus excelsior
 - Tilia cordata
 - Quercus robur
 - Carpinus betulus
 - Feld-Ahorn
 - Hainbuche
 - Hornahorn
 - Weißdorn
 - Pflaumenblüte
 - Gemeiner Liguster
 - Heckenrosen
 - Schlehe
 - Wildrose
 - Sal-Weide
 - Hainbuche
 - Wolgiger Schneeball

13. Sonstige Darstellung und Festsetzungen

- 13.1 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 13.2 **—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 13.3 **—** Maßangaben in Metern
- 13.4 **—** Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 13.5 **A** Altablagerungsbereich
- 13.6 **B** Belasteter Bereich
- 13.7 **V** Verdachtsbereich

14. Hinweise

- 1. **934** Flurstücksnummer
- 2. **—** bestehende Grundstücksgrenze
- 3. **—** Vorschlag zur Neuparzellierung
- 4. **—** Vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- 5. **—** bestehende unterirdische Gestaltungen
- 6. **—** bestehende Gebäude
- 7. **—** befestigte Wege und Zufahrten

14. Hinweise

In Bereich von geplanten Bauvorhaben auf den mit "belasteter Bereich", "Verdachtsbereich" oder "Altablagerungsbereich" gekennzeichneten Grundstücken sind die vorgeschriebenen Maßnahmen rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Bayreuth abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Bindlach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.02.2003 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.05.2004 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB in der Zeit vom 22.05.2004 bis einschließlich 30.12.2004 öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.05.2006 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB in der Zeit vom 22.05.2006 bis einschließlich 30.12.2006 öffentlich ausgestellt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgestellt am: 28.07.2006

Hilber Erster Bürgermeister

Hilber Erster Bürgermeister

Hilber Erster Bürgermeister

Hilber Erster Bürgermeister

Projekt	GEMEINDE BINDLACH Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 39 "Gewerbegebiet Bindlacher Berg"
Darstellung	ENTWURF M 1:1000 Fassung vom 08.05.2006
Entwurf	BAYERISCHE LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT Geschäftsbereich Raumordnung Bahnhofstr. 29, 95444 Bayreuth Tel. 0921/7942-0, Fax 0921/7942-20

