

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "NASSE WIESEN" RIEDENBERG



I. Planfestsetzungen

A	B
C	D
E	F
G	

Füllschema Nutzungsschablone
 A Art der baulichen Nutzung
 B Grundflächenzahl, max.
 C Geschossflächenzahl, max.
 D Zahl der Vollgeschosse, max.
 E Dachneigung Gewerbe
 F Dachneigung Wohnen
 G Dachformen

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Gewerbegebiet, beschränkt nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GRZ 0,8
 maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GFZ 1,6
 maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

II
 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr

Einfahtsbereich

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 25
 Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Privates Pflanzgebiet: Anpflanzung 35 Stück standortgerechte, heimische Laubbäume, 1. Ordnung, mit etwaiger Standortbindung

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 25
 Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Privates Pflanzgebiet: Anpflanzung 35 Stück standortgerechte, heimische Laubbäume, 1. Ordnung, mit etwaiger Standortbindung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
 3-reihiger mehrstufiger Gehölzgürtel mit 2% Baumanteil und etwaiger Standortbindung

Sonstiges
 Grundstücksflächengröße, ca.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach § 9 (7) BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von baulichen Anlagen feizuhalten sind nach § 9 (1) FStRG

Hinweise
 vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurnummern

bestehende Gebäude

Sichtdreieck

II. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 GEB
 Beschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) Nr.1 und 2 BauNVO

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1 und 2 sowie (3) Nr. 1 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der Einbau von Wohnungen im Betriebsgebäude ist nur dann zulässig, wenn dadurch 2 Vollgeschosse nicht überschritten werden.

Nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungstätten
- Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (1) BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (3) BauNVO bleiben Dachgeschosse die Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

Max. zulässige Wandhöhe, Bezugspunkt über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF) 6,0 m

Ausnahmen sind für einzelne Betriebsgebäude zulässig, wenn die betrieblichen Vorgänge eine größere Höhe erforderlich machen.

Bezugspunkt für Festsetzung OKFF ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegenden Straßenverkehrsfläche

1.3 Bauweise
 Für das Gewerbegebiet wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.1 Gebäudegestaltung
 Hauptbaukörper müssen eindeutig erkennbar sein. Angegliederte Nebenkörper sind baulich abzusetzen. Aneinandergebauete Gebäude müssen die gleiche Dachform und Firstrichtung erhalten.

Die Verwendung von grellfarbigen Kunststoffplatten für die Verkleidung von Balkongeländern, für Trennwände der Balkone, für Überdachungen und dergleichen ist untersagt.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe
 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet folgende Dachformen zulässig:
 Satteldach (SD)
 Pultdach (PD)

Die Dachneigung darf für Gewerbegebäude zwischen 20° und 30° und für Wohngebäude zwischen 35° und 45° betragen.

2.3 Dachaufbauten
 An die Dachneigung angepasste Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

2.4 Einfriedungen
 Die Höhe der Einfriedungen an der Erschließungsstraße darf 1,50 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht als straßenseitige Einfriedung ist untersagt. Einfriedungen aus Maschendraht sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

2.5 Brandschutz
 Besondere feuergefährdete Betriebe müssen bei der Planung eigene Löschwasseranlagen nachweisen.

3 Grünordnung

3.1 Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
 Oberflächenwasser soll soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden versickert werden. Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser z. B. Dachflächenwasser mittels Sickerschichten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschichten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, wobei die Anträge von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu stellen sind.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Bei Ableitung von Wasser das durch öhlhaltige Stoffe verunreinigt ist (z. B. von Waschlätzen), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.

3.2 Versiegelungen
 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z. B. Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z. B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszurichten.

3.3 Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

3.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)

3.4.1 Anpflanzungen im privaten Bereich
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, zu begrünen. Je 200 m unüberbaute Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

3.4.2 Vollzugsfrist
 Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.

3.5 Baufeldfreimachung - Baubeginn auf Landwirtschaftlichen Nutzflächen
 Baubeginn zum Schutz von Vogelarten verbindlich zwischen 01.10. und 28.02.
 Alternativ sind Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und dem 31.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Arbeiten für Vögel unattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarztrache) wurde und dies durch regelmäßige Bearbeitung im höchstens vierwöchigen Turnus aufrecht erhalten wird.

3.6 Bodenschutz und Bodenarbeiten
 Oberbodensicherung und -wiederandeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Bodenfunde - Denkmalpflege
 Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - in 96117 Mommendorf anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

4.2 Erkundung anstehendes Grundwasser
 Den Bauverletern werden vor Baubeginn Schürftuben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellersohle angetroffenen Wann auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Drän- oder Quellwasser in die Kanalisation.

Anhang I Pflanzliste

Arten für Eingrünung und Gewerbeflächen

Großkronige Bäume 1. Ordnung

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Zusätzliche Arten für Gewerbeflächen

III. Verfahrensmerkmale

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Riedenberg hat in der Sitzung vom 30.01.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Nasse Wiesen" beschlossen. Der Beschluss wurde am xx.xx.xx.0202 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Nasse Wiesen" in der Fassung vom 14.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 26.06.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Nasse Wiesen" in der Fassung vom 14.05.2020 der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 26.06.2020 öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Riedenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom der 1. Änderung des Bebauungsplans "Nasse Wiesen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Riedenberg, den

1. Bürgermeister Robert Römmelt

7. Ausgefertigt

Gemeinde Riedenberg, den

1. Bürgermeister Robert Römmelt

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Nasse Wiesen" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Riedenberg, den

1. Bürgermeister Robert Römmelt

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NASSE WIESEN			
Plan-Nr.: 1.0	Planart: BP	Maßstab: 1:1.000	Plan-Nr.: 1911 Datum: 14.05.2020
Planung: PLANUNGSBÜRO Ledermann Am Boßh 18, 97638 Mellrichstadt T 09776-491 90 10 F 09776-491 90 19		Bauherr: Gemeinde Riedenberg Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau Simonsstraße 14 A 97769 Bad Brückenau	