

# Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen

- § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10, § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.10.2017
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.08.2017
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- die Planzonenverordnung (PlanZ) i.d.F der Bekanntmachung vom 13.05.2017
- § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 15.09.2017
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.02.2011
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i.d.F der Bekanntmachung der jeweiligen Gemeindeordnung gültigen Fassung
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 18.06.2017

# Textliche Festsetzungen

## 1.0 Art der Baulichen Nutzung

GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung §§ 16, 17 BauNVO

### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl § 16 Absatz 2, Nr.1 und 2,

Den Höchstwert der GRZ u. GFZ regelt die, im Baugebiet gültige, Nutzungsschablone.

### 2.2 Gebäudehöhe §18 und § 16 Absatz 2, Nr.3 BauGB

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (First) beträgt 12,00 m. Als Maßstab zur Messung der Höhe wird die Oberkante der bestehenden öffentlichen Straße bzw. des Flurweges, jeweils im Mittel der Straße zugewandenen Grundstücksecken als Bezugspunkt herangezogen.

Bezugskante: Fl.-Nr. 1006 und Fl.-Nr. 1063/1

### 2.3 Wohnungen § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO

Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Aufsicht- oder Betriebspersonal werden als untergeordnete Bauwerke i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zugelassen. Sie können angebaut oder innerhalb der Baugrenzen allein stehend errichtet werden.

### 2.4 Bauweise

offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO Absatz 3, Zugelassenen Gesamtlänge 65,00 m.

## 3.0 Haupt- und Nebenanlagen

### 3.1 Abstandsflächen nach Art.6 BayBO

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

### 3.2 Nebenanlagen Art. 6, Absatz 9 BayBO

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

### 3.3 Dachart, Dachneigung

Im GE werden alle Dachformen außer Tonnendächer zugelassen. Als Dachart werden im Bebauungsplan alle harten Bedachungen sowie auch Flachdachbegrünungen zugelassen. Als Dachneigung werden die Neigungswinkel zwischen 0 bis einschließlich 25 Grad zwingend vorgeschrieben.

## 4.0 Einfriedungen

Grundsätzlich wird zu allen benachbarten Grundstücken eine Höhe von 1,50 m als Obergrenze festgesetzt.

### 4.1 Zäune

Einfriedungen sind grundsätzlich den Geländeverlauf anzupassen, und in Höhe auf einschließlich 1,50 m zu begrenzen. Hinter Hecken sind auch höhere Zäune bis 2,00 m zugelassen. Sie dürfen nicht in das Lichtprofil der Verkehrsfläche hineinragen. Bei Ausführung in Maschendraht ist eine Hinterpflanzung mit einer Hecke Voraussetzung. Der Abstand zwischen Boden und Zaununterkante muss mindestens 15 cm betragen.

### 4.2 Mauern

Die Errichtung von Mauern jeglicher Art bis zu einer Höhe von 1,50 m ist zulässig. Bretterwände werden nicht zugelassen. Keine Mauersockel zur freien Landschaft.

## 5.0 Erschließung

### 5.1 Straßenerschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Gemeindestraßen.

Die Hauptzufahrten erfolgen im:

Fl.-Nr. 1006

## 5.2 Schmutzwasserkanal, Oberflächenwasserkanal

### 5.2.1 Schmutzwasserkanal

Auf den Grundstücken der Betriebe mit hochverschmutzten Abwasser ist ein Vorreinigungs des abzuleitenden Schmutzwassers vorzusehen.

### 5.2.2 Oberflächenwasserkanal

Das Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser von Grünflächen, PKW - Stellplätzen soll in auf dem Grundstücken angeordneten Regenlaufbehältern (RRB, Nord- Westseite) bzw. in Zisternen gesammelt werden. Der Überlauf ist so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in die seitlich verlaufende Grabenmulde eingeleitet werden kann. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Falls der Boden in Teilbereichen Sickerwasser aufnimmt, sind auch Sickergruben zulässig.

## 6.0 Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Hofraumbelichtung, Fassadenbeleuchtung), sind so zu erstellen, das Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden. Die Außengestaltung ist dem Landschaftsbild anzupassen. Zum Schutz von Naturgütern für Insekten und der landschaftliche Lage in der Nähe zu Waldflächen sind energiesparende LED - Lampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.

## 7.0 Freiflächengestaltung

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Es sind jegliche Art der befestigten Flächen aufzuzeigen.

Weiterhin ist die Entwässerung für Oberflächenwasser- und Schmutzwasserbeseitigung darzustellen.

## 8.0 Grünflächen

### 8.1 Böschungen und Abgrabungen

Geländeerhöhungen sind durch Böschungen auszugleichen.

Auffällige steile Böschungen, n < 1: 1,5, und Abgrabungen sind unzulässig.

### 8.2 Flächen- und Einzelpflanzgebiete

Der integrierte Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls rechtsverbindlich

### 8.3 Grünordnung privates Grün

Entlang der Grundstücksgrenzen ist entsprechend der Darstellung auf der Grundstücksgrenzen ein 6,00 m breiter Grünstreifen, anzulegen.

### 8.4 Ausgleichsfläche A/E - Fläche

Fl.-Nr. 192 Gemarkung Mausdorf, siehe Planzeichnung

## 9.0 Hinweise

### 9.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-Konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach Art 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

### 9.2 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Die Einleitung des Fremdwassers in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Die Grundstücksentwässerung ist nach den einschlägigen Regeln auszuführen.

Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

### 9.3 Abstand Baumpflanzungen - Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,30 m einzuhalten.

### 9.4 Immissionschutz

Schutzwürdiges Büro-, Aufenthalts-, Personal- und Schlafräume sollen den lärmabgewandten Seiten des Grundstückes zugewandt werden.

## 10.0 Empfehlungen

### 10.1 Empfohlene Gehölzarten

Die Bepflanzung muß sich an der potentiellen natürlichen Vegetation richten.

<b>Bäume</b> : 3 x 3 m B. Stammdurchmesser 16 - 18 cm
Acer platanoides Spitzahorn
Aesculus hippocastabum Rotkastanie
Betula pendula Weißbirke
Carpinus betulus Weißbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Eibersche
Tilia cordata Winterlinde

<b>Sträucher</b> 60/100 2 x V 1 Sektion
Acer campestre Föhlahorn
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartnigel
Corylus avellana Haselnuß
Euconymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe

Pflanzgebiete gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

# Planzeichenerklärung mit Festsetzungscharakter

## 1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

## 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

■ GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

## 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

2,4 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

## 4.0 Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

○ offene Bauweise

## 5.0 Dachart / Dachneigung

○° - 25° Dächer aller Art außer Tonnendächer

## 6.0 Überbaute Grundstücksfläche

— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

## 7.0 Grünordnung im Privatbereich

■ ■ ■ ■ Bestehende Heckenstruktur, Bauantrag A2006/ 344 ist zu erhalten.

■ ■ ■ ■ Hecke Neupflanzung.

○ Einzelbaum Neupflanzung.

■ ■ ■ ■ Bestehende Heckenstrukturen sind zu erhalten.

○ Bestehende Einzelbäume, Bauantrag A 2006/ 344 sind zu erhalten.

■ ■ ■ ■ Bestehende Hecke 2 reihig, Wuchsalter ca. 3 Jahre wird versetzt, Ergänzungspflanzung.

■ ■ ■ ■ Grünfläche Bereich RRB, Ansaat mit Arten- u. krautreicher Wiesenmischung für frische Standorte mit Regiosaatgut. Mindestens 1-malige Mahd nach dem 15.06.

Pflegemaßnahmen, Rodungen und Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbruten vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

Zur Pflege und dauerhaftem Erhalt der Heckenstrukturen gilt folgendes Pflegekonzept:

Die ersten 3 Jahre ist eine Anwachspflege (Planzschnitt, wässern, ggf. Verboisschutz) durchzuführen. Die langfristige Pflege ist bei Bedarf durch abschnittsweise „auf den Stock“ im mehrjährigen Turnus (alle 10 - 15 Jahre) fachgerecht durchzuführen.

Das Entwicklungsziel beträgt 25 Jahre.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

## 8.0 Freiflächen

■ ■ ■ ■ Bestehende Regenwasserauffangbeckenfläche Baugenehmigung A-2012/ 522 mit Grünflächen im Randbereich. Bei Erweiterungen ist die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis in einem Änderungsantrag oder Neuantrag zu beantragen.

## 9.0 Ausgleichsflächen

### 9.1 Flächenübersicht gemäß Anlagenplan zur Begründung

Geltungsbereich	9248 qm
Aufgliederung der Flächen Entwurf 23.04.2020	
Teilfläche 1, Planung A2006/ 344 genehmigt 28.Juli 2006	2822 qm
Teilfläche 2, Planung A2009/040	9933 qm
Teilfläche 3, A-2012/ 522	8005 qm
Teilfläche 4, nicht überplanter Bereich	
<b>Überplante Gesamtfläche</b>	<b>21499 qm</b>

### Abzugflächen: durch Genehmigungsplanning

Fl.1 Teilfläche 1, Planung A2006/ 344 genehmigt 28.Juli 2006	9248 qm
Fl.2 Teilfläche 2, Planung A2009/040	1422 qm
Summe Abzugflächen Fl.1, Fl.2	<b>10670 qm</b>

### Abzugflächen aus dem Teilgebiet Fl.1 - Teilfläche 3

Fl.5 - Baumreihe Bestand Nordseite	-377 qm
Fl.7 - Regen-/Fangbehälter Nord - Westseite Wasserfläche	-128 qm
Fl.9 - Baumreihe Bestand Nord - Westseite	-37 qm
Fl.10 - Handbegrünung Nord - Westseite	-905 qm
Fl.11 - Handbegrünung Bestand Bereich Regenhaltung	-133 qm
Fl.12 - Zusatzpflanzung Randbereich Nordseite an Fl.9	-198 qm
Fl.13 - Zusatzpflanzung Randbereich Nordseite an Fl.9	-312 qm
Summe Fl.3 Teilfläche 3 Abzugflächen:	<b>-1309 qm</b>

### Abzugflächen Fl.1 - Teilfläche 4

Fl.3	-793 qm
Abzugfläche Summe Fl.1 Teilfläche 4	<b>-793 qm</b>

### Ausgleichende Fläche

Gesamtfläche	28493 qm
Abzugfläche Summe Fl.1, Fl.2	-11992 qm
Abzugfläche Summe Fl.3	-1309 qm
Abzugfläche Summe Fl.4	-793 qm

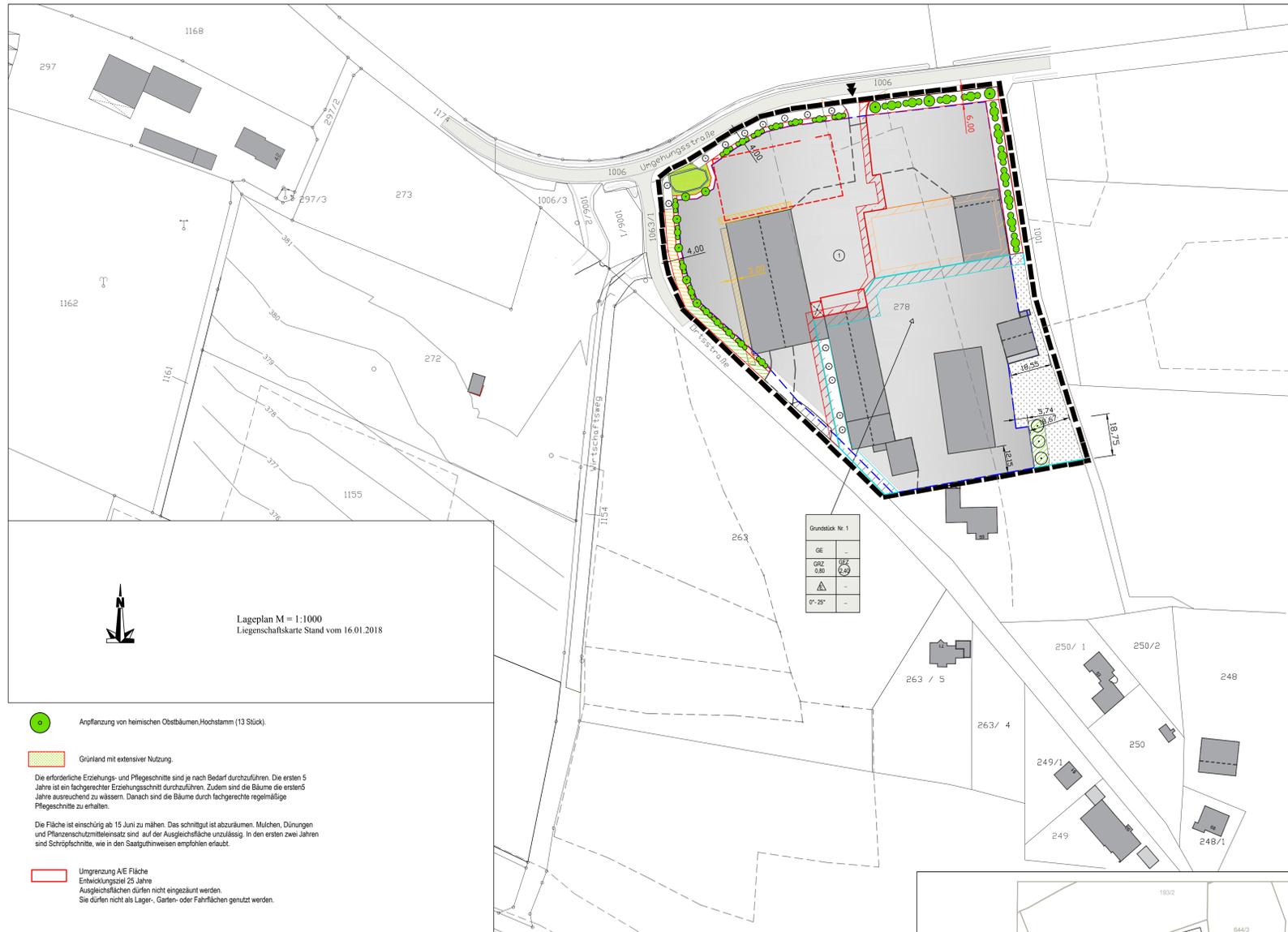
Ausgleichende Fläche 10249 qm

A/E - Faktor 0,4

Ausgleichsfläche A<sub>g</sub> = 0,40 \* 11.134 = 4395,6 qm

Bereits durch die Teilfläche 3,1 Planung A2012/522 Bepflanzung 8.11.2012

Gesamtfläche der Fl.-Nr. 192 24894 qm



# sonstige Planzeichenerklärung ohne Festsetzungscharakter

## 10.0 Geländeneigung

380 — Höhenlinien Bestand

## 11.0 Grenze; Gebäude, Grünflächen, Bäume

— Grenze im Flurbereinigungsverfahren, Neueinteilung

- - - Grenze vor Flurbereinigungsverfahren, Bestehender Grenzverlauf

Fl.Nr. 278 Flurstücksnummer

■ bestehende Haupt- u. Nebengebäude

■ ■ ■ ■ Bestehende Grünflächen nach Genehmigungsplanung A2006/ 344

○ Grundstücksnummer

## 12.0 Plangenehmigungsverfahren vor dem Bauleitplanverfahren

### Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Teilfläche 3 Errichtung einer Lagerhalle für Speditionsbetrieb 43-6026-A-2012/522

■ ■ ■ ■ Teilfläche 1 Teilnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes und Aufstockung einer bestehenden Garage, A2006/ 344 - Freiflächenplan 2 genehmigt am 28. Juli 2006 Überplante Fläche im GE, A<sub>GE</sub> = 9.243 qm

■ ■ ■ ■ Teilfläche 2 Errichtung einer Silo - Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040, A2009/621

■ ■ ■ ■ Neubaus einer Bürogebüdes

## 13.0 Verkehrsflächen

▶ Hauptzufahrt

□ Sonstige Flächen außerhalb des Planungsgebietes

□ Öffentlicher Verkehrsraum

□ Verkehrsfläche im Geltungsbereich

## 13.0 Nutzungsschablonen

Geltungsbereich

G NR. 1 - 2

A - Art der baulichen Nutzung

B - Zahl der Vollgeschosse

C - Grundflächenzahl GRZ

D - Geschossflächenzahl GFZ

E - Bauweise

F - Dachform

G - Dachneigung



# Verfahrensvermerk

## Bebauungsplan Nr. 39a

Gewerbegebiet Neuordnung Fl.- Nr. 278

mit integrierter Grünordnung auf der Fl.- Nr 192, Gmkg. Mausdorf

## Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.10.2017, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.08.2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), hat der Rat der Marktgemeinde Emskirchen diesen Bebauungsplan Nr. 39a,

Gewerbegebiet Neuordnung Fl.- Nr. 278

mit integrierter Grünordnung auf der Fl.- Nr 192, Gmkg. Mausdorf

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emskirchen, den..... Herr Kempe / 1. Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Marktgemeinde Emskirchen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39a,

Gewerbegebiet Neuordnung Fl.- Nr. 278

mit integrierter Grünordnung auf der Fl.- Nr 192, Gmkg. Mausdorf beschlossen. Der

Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.

Emskirchen, den..... i. A. ....

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Marktgemeinde Emskirchen hat in seiner Sitzung am 28.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39a,

Gewerbegebiet Neuordnung Fl.- Nr. 278

mit integrierter Grünordnung auf der Fl.- Nr 192, Gmkg. Mausdorf, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Emskirchen, den..... i. A. ....

## Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 39a,

Gewerbegebiet Neuordnung Fl.- Nr. 278

mit integrierter Grünordnung auf der Fl.- Nr 192, Gmkg. Mausdorf ist gemäß

§ 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Emskirchen, den..... i. A. ....

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 39a,

Gewerbegebiet Neuordnung Fl.- Nr. 278

mit integrierter Grünordnung auf der Fl.- Nr 192, Gmkg. Mausdorf,

ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emskirchen, den..... i. A. ....

# Bebauungsplan Nr. 39a Marktgemeinde Emskirchen

Gewerbegebiet Neuordnung Fl.- Nr. 278 mit integrierter Grünordnung, Ausgleichsfläche auf der Fl.- Nr 192, Gmkg. Mausdorf.

Marktgemeinde Emskirchen  
Erlanger Str. 2  
91448 Emskirchen  
M = 1: 1000  
Fassung März.2020  
ENTWURFSVERFASSER  
Ing. Büro Eichler  
Beratender Ingenieur  
Lange Str. 7  
91086 Aurachtal  
Münchaurach den März 2020