

Die Gemeinde Pommelsbrunn erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385; 586), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**

**GE E** Gewerbegebiet mit Einschränkungen

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

**B** Baugrenze

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

**Y** Öffentliche Verkehrsflächen

**4. 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)**

**G** Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

**P** Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

**Sonstige Planzeichen**

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**□** Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

**—●—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**↔** Richtungssektor

**Hinweise**

**664** vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

**□** mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)

**345** Höhen in m ü. NN

**□** zu entfernende Bebauung

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

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)

1.2 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB	
	Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)
GEe 1	60	45
GEe 2	64	49

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zu}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zu}$ in dB	
	Tag	Nacht
A	7	7
B	10	10
C	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zu,k}$  zu ersetzen ist.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 0,8

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,0 m, die max. Gebäudehöhe 10,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die Höhe des Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 30 cm über der Höhe der Erschließungsstraße sein. Bezugspunkt ist die Mitte der zur Straße hin orientierten Gebäudeseite.

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

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt eine offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude über 50 m zulässig sind.

3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

4.1 Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Dem naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Ausgleichsfläche 1 (Fl. Nr. 2005, Gmkg. Hohenstadt, 1.915 qm (TF))

Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Pflanzung von 15 Obstbäumen als Hochstamm
- Extensive Pflege des Grünlands durch 1-2-maligen Schnitt pro Jahr (ab Anfang Juli) mit Abtransport Mahdgut (oder extensive Schafbeweidung)
- Entwicklungspflege der Obstbäume
- Düngung und Pflanzenschutz sind für die zu pflanzenden Obstbäume in den ersten fünf Jahren zulässig, darüber und danach ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten

Ausgleichsfläche 2 (Fl. Nr. 1883, Gmkg. Hohenstadt, 424 qm (TF))

Entwicklungsziel: Laubwald / Waldmantel

Maßnahmen:

- Initialpflanzung gebietsseigner Laubbäume und Sträucher
- Pflege: Sukzession zulassen, gelegentlicher Gehölzrückschnitt

4.2 Versiegelung/Freiflächengestaltung

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Nicht befestigte Freiflächen sind naturnah zu gestalten.

4.3 Flächen mit Begrünungsbindung / Pflanzgebote Baum-/Strauchhecken

Im Bereich der Begrünungsbindung sind mind. 5 m breite Grundstücksflächen als freiwachsende Hecken mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste in der Begründung zu bepflanzen (Baumanteil mind. 10 %).

4.4 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Sobald das Gewerbegebiet nach Westen erweitert wird, ist die im Planeinschnitt festgesetzte Folgenutzung zulässig.

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

1. Dachform Hauptgebäude: Satteldach (SD)

Dachdeckung mit grundwasserschädlichen Materialien (z.B. Kupfer, Blei) sind unzulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mind. 20% mit Fotovoltaikanlagen auszustatten.

2. Dachneigung Hauptgebäude: 10 – 20 Grad

3. Einfriedung und Geländeanpassung

Einfriedungen sind transparent mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 2,0 m. Geländeanpassungen und Auffüllungen sind zulässig, allerdings nur zum Ausgleich der Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Gelände und der künftigen Erschließungsstraße bzw. dem rückwärtigen Geländeanschluss.

**Externe Ausgleichsfläche 1**

Fl.Nr. 2005, Gmkg. Hohenstadt; 1.915 qm (TF)



**□** Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)



Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Pflanzung von 15 Obstbäumen als Hochstamm
- Extensive Pflege des Grünlands durch 1-2-maligen Schnitt pro Jahr (ab Anfang Juli) mit Abtransport Mahdgut (oder extensive Schafbeweidung)
- Düngung und Pflanzenschutz sind für die zu pflanzenden Obstbäume in den ersten fünf Jahren zulässig, darüber und danach ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten

**D. Hinweise**

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:

Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze

Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

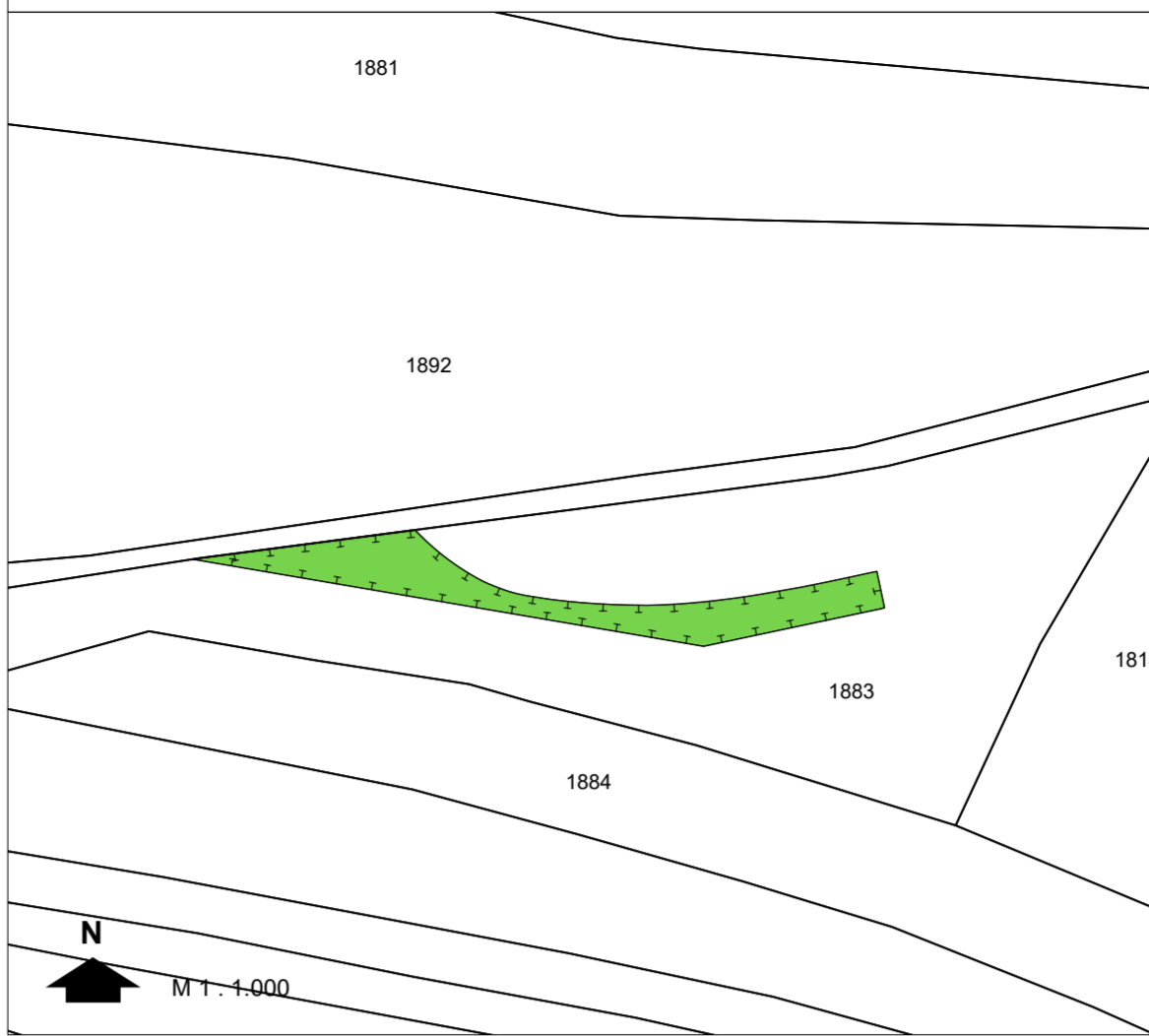
4. Auf zufließendes Hangwasser wird hingewiesen.

5. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

6. Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Normen liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme bereit.

**Externe Ausgleichsfläche 2**

Fl.Nr. 1883, Gmkg. Hohenstadt; 424 qm (TF)



**□** Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)



Entwicklungsziel: Laubwald / Waldmantel

Maßnahmen:

- Initialpflanzung gebietsseigner Laubbäume und Sträucher
- Pflege: Sukzession zulassen, gelegentlicher Gehölzrückschnitt

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des 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 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 Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf des 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 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.
- Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Pommelsbrunn, den .....

Armin Haushahn  
Erster Bürgermeister

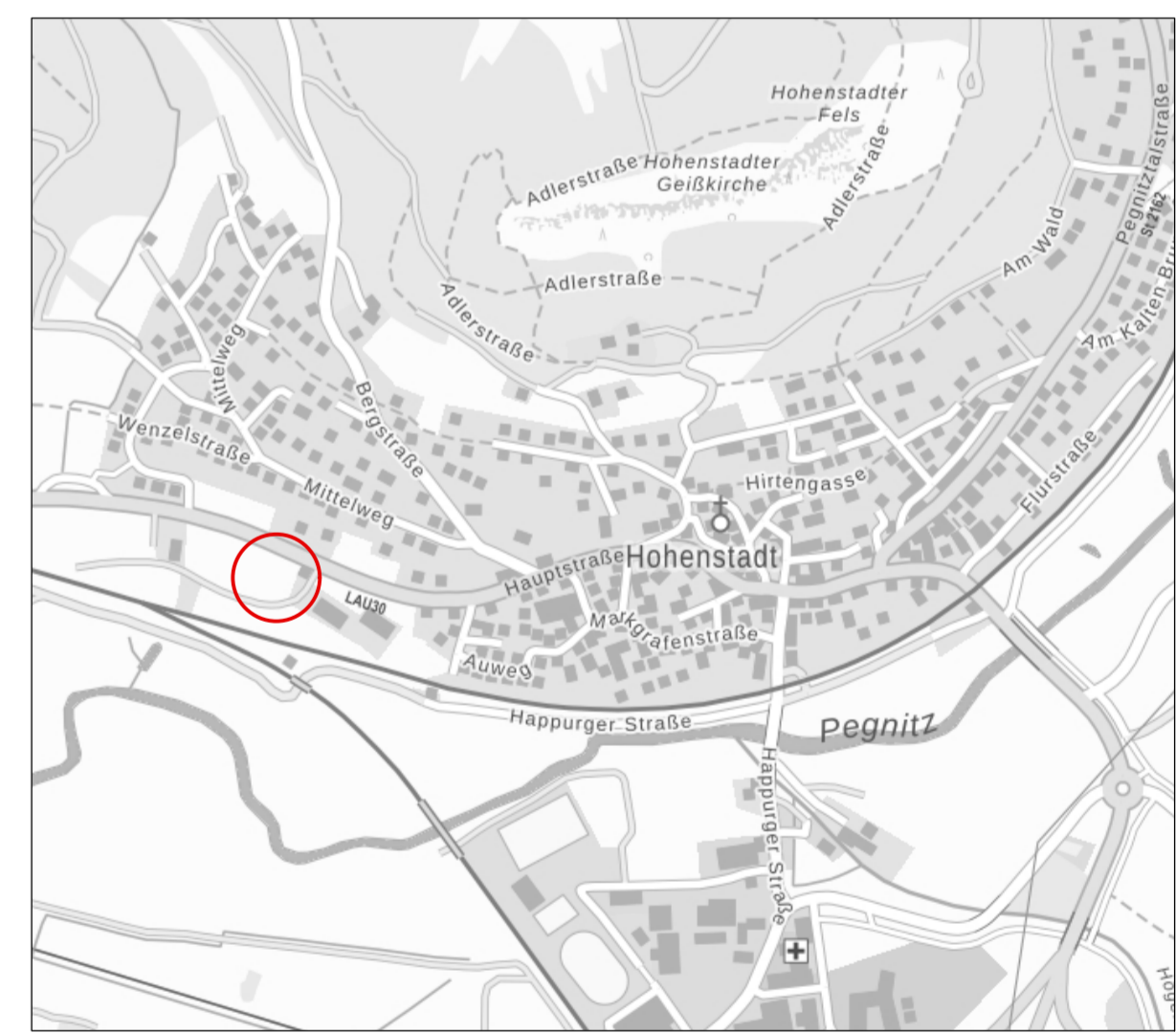
9. Ausgefertigt (Siegel) Gemeinde Pommelsbrunn, den .....

Armin Haushahn  
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Pommelsbrunn, den .....

Armin Haushahn  
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf (erneut)

# Gemeinde Pommelsbrunn

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

### "Gewerbegebiet Hohenstadt-Fronäcker"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao  
datum: 14.03.2024 ergänzt:

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

