



Übersichtskarte M 1:25000

# GEMEINDE EFFELTRICH



## BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN Gewerbegebiet "Mühlbachwiesen"

# BEBAUUNGSPLAN

MASSNAHMENTRÄGER:  
GEMEINDE EFFELTRICH  
FORCHHEIM

PLANVERFASSER:

ish Ingenieurbüro SAUER+HARRER  
KELLERBERG 6A; 96129 STRULLENDORF  
TEL 09543/40257 FAX 09543/40232



**TEAM 4** landschafts + ortsplanung  
kaus • bauernschmitt • enders  
90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 3935799



Zeichnungsmaßstab **1:500**  
Planstand: 23.09.2009

# LEGENDE:

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)  
EINSCHRÄNKUNGEN

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §16 BAUNVO)

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

o OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZE



BAUGRENZE ZUR KREISSTRASSE / ZUM MÜHLBACH

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN



BESTEHENDE STRASSE

### 5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Stellplätze

B. 7

1.

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

2

2

2

**6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)**



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)



ANLAGE RÜCKHALTUNG FÜR OBERFLÄCHENWASSER UND OFFENER GRABEN



ZU ERHALTENE GEHÖLZE



PFLANZGEBOT GROSSKORNIGE LAUBBÄUME



PFLANZGEBOT LOCKERE BAUM-STRAUCHHECKEN

**7. SONSTIGE PLANZEICHEN**

**NUTZUNGSSCHABLONE**

GEE	II
0,8	-
o	PD,SD,FD

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

**VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)



SICHTDREIECK



DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS.1 NR.21 BAUGB)



BESTAND ABWASSERLEITUNG (VERBANDSSAMMLER)

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

C.

1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen
    - 1.1.1 Anlagen, die der immissions- oder abfallrechtlichen Genehmigung bedürfen sind nicht zulässig.
    - 1.1.2 Durch die Arbeiten im Gewerbegebiet dürfen die Immissionsrichtwerte für das angrenzende Wohngebiet (55 dB(A) Tag und 40 dB(A) Nacht) nicht überschritten werden. Die Auflage der 6. allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetzes (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) sind einzuhalten.
    - 1.1.3 Für jedes Bauvorhaben hat der Bauherr durch ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachfirma den Nachweis nach den Vorschriften der TA Lärm zu erbringen, dass die zulässigen anteiligen Immissionswerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.  
Für immissionsrechtlich eindeutig unproblematische Bauvorhaben kann die Gemeinde eine Befreiung von der Notwendigkeit eines Schallschutzgutachtens erteilen.
    - 1.1.4 Die Betriebszeiten der anzusiedelnden Betriebe werden auf werktags in der Zeit von 7 bis 20 Uhr festgesetzt. Außerhalb der o. g. Betriebszeiten sind ab 6 Uhr bis zu 4 LKW- Zu- und Abfahrten zugelassen.  
Lärmintensive Tätigkeiten, z.B. Produktion, Ladetätigkeiten etc., sowie die Stellplätze für betriebszugehörige Fahrzeuge sind auf den nördlichen Bereich der Betriebsgrundstücke zu orientieren, so dass eine Abschirmung durch die Betriebsgebäude zum südlich gelegenen Wohngebiet gegeben ist.  
Kamine für die Ableitung lösemittelhaltiger Abluft müssen einen Abstand von mindestens 50 m zum nächst gelegenen Wohnhaus einhalten.
    - 1.1.5 Wohngebäude und Wohnungen von Betriebsleitern sind nicht zulässig
  - 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
  - 1.3 Bauliche Anlagen im 60m - Bereich des Mühlbaches bedürfen im Zuge der Baugenehmigung einer gesonderten Würdigung i. S. des Art. 59 (2) Bay WG.
  - 1.4 Alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben sind vom Freistellungsverfahren auszuschließen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse: II  
(§ 16 BauNVO)
  - 2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,8  
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - 2.3 Höhenfestsetzung  
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,50 m, die max. Gebäudehöhe 7,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - 3.2 Baugrenze siehe Planeintrag  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

D.

4. **Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) 3.
- 4.1 Private Grünflächen  
Die dargestellten privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen. 4.
5. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) 4.
- 5.1 Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
Im Bereich der dargestellten Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen und extensiv genutztem Grünland herzustellen. 5.
- 5.2 Pflanzgebote innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen.  
Es sind hochstämmige Laub- und Obstbäume bzw. geschlossenen freiwachsende Hecken gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind bei Baumpflanzungen lagemäßig nicht bindend. 6.
- 5.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten.
- 5.4 Versiegelung  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasenpflaster, Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
- 5.5 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen (Trennsystem)
6. **Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 6.1 Leitungsrecht für Verbandssammler AGV  
Zur Durchführung von Wartungs-, Unterhalt-, Erneuerungs- und Reparaturarbeiten ist der AGV befugt, das Gelände jederzeit zu betreten und zu befahren. Mögliche Behinderungen während der vorgenannten Arbeiten sind zu dulden.  
Die Anlagenteile (Kanal und Schächte) dürfen nicht überbaut werden. Die Kanaltrasse ist von Bewuchs freizuhalten. Die Kanaleinstiege, die nicht im befestigten Bereich liegen, sind mit einer geeigneten, 3-zeiligen Umpflasterung auszubilden.
- 6.2 Das Fahrtrecht für einen beschränkten Personenkreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ist, nach dem Vergleich vom 03.12.2008 im Amtsgericht Forchheim, mit einem Notwegerecht mit einer Breite von 2,5m festgesetzt. Ein darüber hinaus gehendes Recht ist hier nicht begründet.

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

1. Gebäude
  - 1.1 Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben; Gebäudevor- und Rücksprünge sind zulässig. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.
  - 1.2 Dachform

zulässig: Satteldach, Flachdach und Pultdach.
  - 1.3 Dachneigung

Hallendach zwischen 10° und 30°.
  - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Mit Zinkblech geblechte Dächer sind zu Beschichten. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
  - 1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante fertiger Fußbodendecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
  - 1.6 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstrasse liegen.  
Die Höhendifferenzen zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück durch Abstufung in Form von Erdböschungen oder Natursteinmauern überwunden werden.  
Betonstützmauern an Grundstücksgrenzen sind bis max. 0,5 m Höhe zulässig.
  - 1.7 Innerhalb der Bauverbotszone (15 m ab Fahrbahnrand Kreisstrasse) dürfen bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht errichtet werden.
  - 1.8 Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtfeld an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße FO 7 ist von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 7 überschreiten, freizuhalten.
2. Einfriedung und Geländeanpassung
  - 2.1 Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen ohne Sockel zulässig. Max. Zaunhöhe 2 m.
  - 2.2 Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Aufschüttungen und Abgrabungen sollen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen.
3. Ablagerungen und Baustelleneinrichtungen etc. nördlich der Baufläche sind nicht zulässig

## D. Hinweise

1. Es wird angeregt, die Dächer und Fassaden zu begrünen.
2. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.  
Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zu versickern.  
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.  
  
Die Installation von Brauchwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Außerdem sind Brauchwasseranlagen nach der Fertigstellung von der Gemeinde als Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlage abnehmen zu lassen.
3. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern (Rückstauenebene: OK Straße). Die erhöhten Anforderungen an die Kellerabdichtung sind zu beachten.
4. 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
5. Denkmalpflege  
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 BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
6. Es sollte die Möglichkeit der Versickerung unbelasteter Oberflächenwasser sowie die Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern geprüft werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

1 - Der Bebauungsplan wird mit Verfahrensvermerken versehen. Für die Vermerke werden nachstehende Formulierungen vorgeschlagen:

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2006 hat in der Zeit vom 21.11.2006 bis 22.12.2006 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2007 hat in der Zeit vom 15.03.2007 bis 23.04.2007 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2007 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2007 bis 23.04.2007 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2007 bis 17.09.2007 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Effeltrich hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.05.2009 die Änderungen des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2009 beschlossen.
- g) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.2009 wurden die betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt und erneut öffentlich ausgelegt gemäß § 4a BauGB, in der Zeit vom 13.07.2009 bis 10.08.2009.
- h) Die Gemeinde Effeltrich hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.09 den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Effeltrich, den 15.12.09

(Siegel)

(Richard Schmidt, 1. Bürgermeister)

i) Das Landesamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13.01.2010

Nr. .... gemäß § 6 BauGB/§ 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt.

Gemeinde Effeltrich, den 25.01.2010

(Siegel)

(Richard Schmidt, 1. Bürgermeister)

j) Die Erteilung der Genehmigung durch das Landesamt für die Gemeinde am 29.01.2010 gemäß § 6 Abs. 5/§ 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.