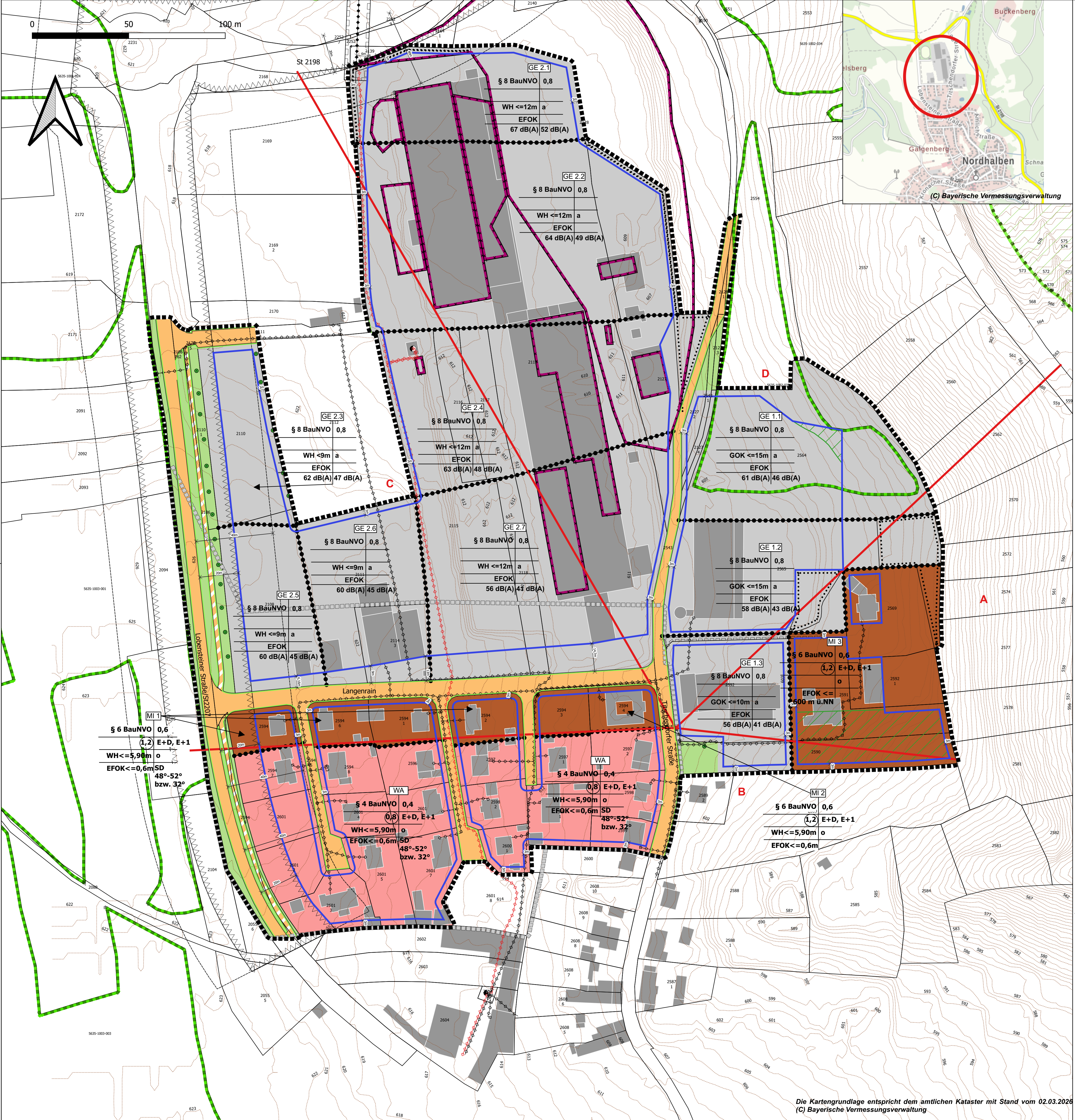




Zeichnerische und textliche Festsetzungen

0. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

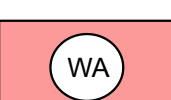
Gemäß - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-I-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist - Planzeichenverordnung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

beschließt der Markt Nordhalben den Bebauungsplan „Langenrain“ i.S.d. § 2 Abs. 1 BauG/V i.V.m. § 30 Abs. 1 BauG/V i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

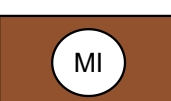
1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Nur die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO („sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“) ist ausnahmsweise zulässig.



1.1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die Zulässigkeit richtet sich nach § 6 BauNVO. Die Nutzungsarten Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.



1.1.3. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Die Zulässigkeit richtet sich nach § 8 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Boreitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, sowie Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungsart Einzelhandel ist grundsätzlich unzulässig.



1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das jeweils verbindlich geltende Maß der baulichen Nutzung ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximale zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. z.B. GRZ 0,6

1.2.2. Geschossflächenzahl
Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximale zulässige Geschossflächenzahl festgesetzt (GFZ). z.B. GFZ 1,2

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. z.B. II=E+1

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird eine maximale Wandhöhe (WH) festgesetzt. z.B. WH <=5,90m

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird eine maximale Gebäudeoberkante (GOK) festgesetzt. z.B. GOK <=9,00m

Gemessen wird die Gebäudeoberkante von der Erdgeschossrohrfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Die Wandhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhen dürfen durch technische Aufbauten überschritten werden. Diese Überschreitungen sind auf ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite der baulichen Anlagen begrenzt.

1.2.5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Es kein Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens von baulichen Anlagen festgesetzt, so darf die Erdgeschossrohrfußbodenoberkante (EFOK) maximal 1,5m über dem mittleren Niveau der angrenzenden und zur Erschließung bestimmten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. In WA 1, MI 1 und MI 2 darf die Erdgeschossrohrfußbodenoberkante (EFOK) höchstens 0,6m über dem Mittel des vorhandenen Geländes liegen (EFOK<=0,6m). In MI 3 darf die EFOK höchstens auf einer Höhe von 600 m ü.NNN liegen.

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Bauweise
Es wird für die Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abstände nach der BayBO sind einzuhalten. Es wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Baukörper sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Abstandsflächen nach BayBO sowie die Baugrenzen sind dabei einzuhalten.

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Garagen oder Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 4,50 Metern aufweisen.

1.4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1. Zulässigkeit von Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 (für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, fermelleitende Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien) BauNVO sind allgemein zulässig.

1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1. Öffentliche Verkehrsflächen

1.5.2. Straßenbegrenzungslinie

1.5.3. Zufahrten
Direkte Zufahrten zur Staatsstraße 2207 sind nicht zugelassen.

1.5.4. Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind freizuhalten. Beplantung, Einfriedungen und sonstige Anlagen dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.

1.6. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Transformatorstation

1.7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.7.1. Planung
Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

1.7.2. Bestand

1.7.3. Mittelspannungsleitung
Die erforderliche Spannungsfreileitung der Elektrizitätsgesellschaft Nordhalben und Umgebung eG (20kV) Bauteilsbereich (6,00m beiderseits der Leitungssache und um den Mastfuß).

Mittelspannungsleitung
Niederspannungskabel
Der Schutzonenbereich für Kabel beträgt 0,5m beiderseits der Leitungssache. Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände. Teilweise ist die Lage nicht bekannt und muss vor Ort ermittelt werden.

1.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Regelungen zum speziellen Artenschutz
V 1: Die Baugrenze darf im Bereich zu angrenzenden Gehölzbeständen nicht durch bauliche Anlagen überschritten werden. Ausgenommen davon sind Einfriedungen. Angrenzender Gehölzbestand ist während der Bauphase durch einen Biotopschutzzaun zu sichern.
V 2: Gegebenenfalls erforderliche Baumaßnahmen und Gehölzrodung sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
V 3: Um Bodenrutsch zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmaßnahmen von höherem Aufwuchs freizuhalten. Dies gilt für das Jahr, in dem eine erstmalige Bebauung stattfindet.
V 4: Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände ist technisch sicherzustellen.
V 5: Die Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten im Außenbereich und die Verwendung von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum sind im Bereich der Gewerbegebiete verpflichtend.
V 6: Vor dem Beginn von Abwasserarbeiten auf der Gebäudekörper auf eventuelle Nistplätze von Gebäudebrütern sowie auf das Vorkommen von Fledermausarten zu kontrollieren. Die Ergebnisse der baulichen Untersuchungen im Hinblick auf Gebäudebrüter sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

1.9.2. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Aufgrund eines vorliegenden baulichen Eingriffs in Natur und Landschaft, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden, die besagt, dass entstandene Eingriffe angemessen ausgeglichen werden müssen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BauNatSchG werden in den in Beipen 1 festgesetzten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden dem im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zugeordnet. Für die im Rahmen des Bebauungsplanes zugelassenen Eingriffe gem. § 14 BauNatSchG erfolgt eine Zuzurechnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Die planierten Flächen müssen anteilmäßig dann umgesetzt werden, wenn der Eingriff erfolgt, spätestens ein Jahr nach der jeweiligen Nutzungsaufnahme.

1.9.3. Infolge des Eingriffs in geschützte Flächen gem. Art 23 BayNatSchG werden 9.770 m² Fläche als artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) entwickelt.
Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

1.10. Fahrricht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die Fläche wird ein Geh- und Fahrricht mit einer Breite von 3,0m zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

1.11. Gebiete, in denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Das Gutachten 21-12822-b02 der IBAS GmbH vom 16.06.2026 über die zu erwartenden Schallimmissionen wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

1.6. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Transformatorstation

1.7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
1.7.1. Planung
Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

1.7.2. Bestand
1.7.3. Mittelspannungsleitung
Die erforderliche Spannungsfreileitung der Elektrizitätsgesellschaft Nordhalben und Umgebung eG (20kV) Bauteilsbereich (6,00m beiderseits der Leitungssache und um den Mastfuß).

Mittelspannungsleitung
Niederspannungskabel
Der Schutzonenbereich für Kabel beträgt 0,5m beiderseits der Leitungssache. Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände. Teilweise ist die Lage nicht bekannt und muss vor Ort ermittelt werden.

1.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die festgesetzten Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Regelungen zum speziellen Artenschutz
V 1: Die Baugrenze darf im Bereich zu angrenzenden Gehölzbeständen nicht durch bauliche Anlagen überschritten werden. Ausgenommen davon sind Einfriedungen. Angrenzender Gehölzbestand ist während der Bauphase durch einen Biotopschutzzaun zu sichern.
V 2: Gegebenenfalls erforderliche Baumaßnahmen und Gehölzrodung sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
V 3: Um Bodenrutsch zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmaßnahmen von höherem Aufwuchs freizuhalten. Dies gilt für das Jahr, in dem eine erstmalige Bebauung stattfindet.
V 4: Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände ist technisch sicherzustellen.
V 5: Die Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten im Außenbereich und die Verwendung von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum sind im Bereich der Gewerbegebiete verpflichtend.
V 6: Vor dem Beginn von Abwasserarbeiten auf der Gebäudekörper auf eventuelle Nistplätze von Gebäudebrütern sowie auf das Vorkommen von Fledermausarten zu kontrollieren. Die Ergebnisse der baulichen Untersuchungen im Hinblick auf Gebäudebrüter sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

1.9.2. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Aufgrund eines vorliegenden baulichen Eingriffs in Natur und Landschaft, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden, die besagt, dass entstandene Eingriffe angemessen ausgeglichen werden müssen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BauNatSchG werden in den in Beipen 1 festgesetzten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden dem im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zugeordnet. Für die im Rahmen des Bebauungsplanes zugelassenen Eingriffe gem. § 14 BauNatSchG erfolgt eine Zuzurechnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Die planierten Flächen müssen anteilmäßig dann umgesetzt werden, wenn der Eingriff erfolgt, spätestens ein Jahr nach der jeweiligen Nutzungsaufnahme.

1.9.3. Infolge des Eingriffs in geschützte Flächen gem. Art 23 BayNatSchG werden 9.770 m² Fläche als artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) entwickelt.
Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

1.10. Fahrricht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die Fläche wird ein Geh- und Fahrricht mit einer Breite von 3,0m zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

1.11. Gebiete, in denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Das Gutachten 21-12822-b02 der IBAS GmbH vom 16.06.2026 über die zu erwartenden Schallimmissionen wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB tags	Emissionskontingent LEK in dB nachts
GE 1.1	61	48
GE 1.2	58	46
GE 1.3	56	41
GE 2.1	67	52
GE 2.2	64	49
GE 2.3	62	47
GE 2.4	63	48
GE 2.5	60	45
GE 2.6	60	45
GE 2.7	56	41

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D mit dem Ursprung x = 678329 j y = 5583869 (UTM-Koordinatensystem, Zone 32) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zu:

Richtungssektor (Nabe-0°)	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB tags	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB nachts
A (46,2° - 38,5°)	2	0
B (96,5° - 267,5°)	0	0
C (267,5° - 330,5°)	5	3
D (330,5° - 46,2°)	0	0

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

Einzelbauwerke

Hinweise zur Umsetzung:
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1. Licht:
Lichtanlagen sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Lichtlenkung darf ausschließlich in die Bereiche erfolgen, die künstlich beleuchtet werden müssen. Dies ist gegebenenfalls durch zusätzliche technische Maßnahmen (z.B. Abschirmblenden, optische Einrichtungen wie Spiegel und Reflektoren, Leuchten mit begrenztem Abstrahlwinkel) sicherzustellen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V 4 und V 5 sind ebenfalls als immissionsrechtliche Auflagen im Sinne von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufzufassen, von denen grundsätzlich nicht befreit werden kann.

1.13. Anpflanzung und Erhalt von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und 25b) BauGB)

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. ABGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Pro angefangener 800m² Grundstücksfläche im Gewerbegebiet ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.
- Pro angefangener 500m² Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Flächen mit Erhaltungsbinding für Gehölze

dar. Einzelbäume

1.14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.15. Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5, § 1 Abs. 4 BauNVO)

Ansonsten gilt zur Abgrenzung der unterschiedlichen Teilflächen die Straßenbegrenzungslinie.

Kennzeichnung der Teilflächen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Langenrain treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.2 "Langenrain" und deren sämtlichen Änderungen außer Kraft.

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Langenrain" des Marktes Nordhalben:

2. Baurechtsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB

2.1. Dächer

2.1.1. Allgemein
Material zur Dachendeckung ist grundsätzlich freigegeben. Werden Metalldächer ausgeführt, sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Glänzende und hochgradig spiegelnde Dachendeckungen sind unzulässig.

Die jeweils geltende Gestaltungssatzung des Marktes Nordhalben ist für die Dachgestaltung anzuwenden.

2.1.2. weitergehende Vorschriften für einzelne Teilflächen

2.1.2.1. In Teilfläche WA und MI 1 sind bei einer Ausführung von E+1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 32° zulässig. Bei einer Ausführung von E+D sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 48°-52° zulässig. Dachgauben sind nur als Einzelgauben, bei den mit einer Dachneigung von 48° bis 52° eingetragenen Gebäuden zulässig. Fensterstockhöhen höchstens 0,85m. Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

2.2. Fassaden

2.2.1. Allgemein:
Als Materialien für Fassaden sind Sichtbeton, Putz, Metall, (Kunst-)Schiefer oder Holz zulässig. Fassadenbegrenzung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und hochgradig spiegelnde Glas- oder Metallelemente unzulässig. Große Farben sind unzulässig. Weitergehende Vorschriften in Punkt 2.2.2 sind zu beachten.

2.2.2. weitergehende Vorschriften für einzelne Teilflächen

2.2.2.1. Teilflächen WA und MI 1:
Alle Haupt- und Nebengiebel sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist unzulässig. Fassadenbegrenzung ist zulässig. Werden Metallflächen ausgeführt, sind nur Metallteile zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.

2.2.2.2. Gewerbegebiete
Im Abstand von 20 Metern ist die Fassade durch gliedernde Vertikalelemente aufzulockern.

2.3. Einfriedungen

Grundstüpfeneinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von 1 Meter nicht überschreiten.

2.4. Stellplätze

Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise zu errichten, sofern keine wasserwirtschaftlichen Regelungen dem entgegenstehen.

2.5. Werbeanlagen

In Werbeegebieten ist pro Fassadenfläche ist jeweils eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 10 % der jeweiligen Fassade zulässig. Sofern die Vorschrift zur Gliederung der Fassade (vgl. 2.2.2) einschlägig ist, ist die Größe auf einen 20-Meter breiten Abschnitt begrenzt. Geworben werden darf nur für den betreffenden Betrieb, großflächige Anlagen für Werbeswerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig. Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer ablenken können, dürfen nicht errichtet werden.

2.6. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass Verkehrsteilnehmer auf den Staatsstraßen 2198 und 2207 nicht geblendet werden.

2.7. Gartengestaltung

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

2.8. Vermeidung von Vogelschlag

Für Einfriedungen und Balkonbrüstungen sind keine transparenten Glaselemente zulässig. Wintergärten, Fensterbänder und großflächige Glasfassaden sollen wirksam gegen Vogelschlag markiert werden.

2.9. Genehmigungsfreistellung

Die Anwendung des Art. 58 Abs. 1 BayBO wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 58 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Details sind der erweiterten orientierenden Untersuchung der Piewak & Partner GmbH, Bayreuth, vom 03.02.2020 zu entnehmen. Es wird auf die abfallrechtliche Relevanz im Fall von zukünftigen Aushubmaßnahmen hingewiesen.

Bereich, in dem der Abstand zum Waldrand von 30m unterschritten wird (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB):
Bei den Gebäudeteilen des Marktes, die einen Abstand zum Waldrand von 30m unterschreiten, müssen bauliche Vorkehrungen gegen Windbruch/Baumsturz getroffen werden. Ausgenommen sind Nebenanlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodenmerkmal
Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG ist, wer Bodenmerkmal auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baubereitszone der Staatsstraße 2207/2198:
Innerhalb der Baubereitszone der St 2207/2198 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 BayStrVG) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs.

Anbaubeschränkungszone der Staatsstraße 2207/2198 gem. Art. 24 BayStrVG:
Bestandteile der baulichen Anlagen, die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Frankenwald“ im Gebiet der Landkreise Hof, Kronach und Kulmbach

Amthlich kartiertes Biotop mit Nummer

5. Hinweise

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl Anzahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen Bauweise

Höhenlage baulicher Anlagen Dachform

LEK tags nachts

Flurstücksnummern z.B. 2128

bestehende Grundstücksgrenze

Bestandsgebäude

Bodenversiegelung und Bodenschutz:
Bodenversiegelung müssen auf das unvermeidliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.

Im bebauten Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zu entsorgen, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >3.000m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Katasterfestpunkte:
Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird seitens des ADVB darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen:
Erdboden liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonröhren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Trassenwarband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn