

# Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zoggendorf Nord“ des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

Der Markt Heiligenstadt i.OFr. erlässt aufgrund

- des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796)

diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

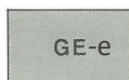
## **SATZUNG.**

### **A. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB),  
§§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

##### **1.1 Entsprechend der Abgrenzungen im Bebauungsplan gilt:**




Gewerbegebiet (GE-e) nach § 8 BauNVO

- 1.2 Der Planungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-e) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind Tankstellen. Zulässig sind nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“. Der zulässige Schallleistungspegel darf maximal 100 dB betragen. Betriebe mit luftverunreinigenden und geruchsintensiven Emissionen sind ausgeschlossen. Die Orientierungswerte von tags 61 dB(A) und nachts 46 dB(A) sind einzuhalten. Den Nachweis der Einhaltung hat der Bauwerber zu bringen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,8  
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 2.2  Geschossflächenzahl als Höchstmaß: 1,6  
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- 2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:  
max. zulässig sind 2 Vollgeschosse gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO


### 2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,0 m. Gemessen wird von Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Gebäudeteile wie Antennen oder Schornsteine überschritten werden.

## 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 o/g offene oder geschlossene Bauweise  
nach § 22 und § 23 Abs. 2 BauNVO
- 3.2  Baugrenze  
Lagerplätze, Halden und befestigte Flächen sind auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl max.	Geschossflächenzahl max.
Bauweise	-

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

## 5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1



Grünfläche

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1



Umgrenzung von Flächen für ökologischen Ausgleich mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.2

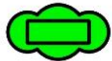


Ökologische Ausgleichsfläche mit Nummerierung

6.3

Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen 1 bis 3:

6.3.1



Anpflanzung einer Hecke aus Sträuchern und Bäumen

6.3.2

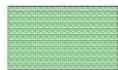


Herstellen einer Habitatstruktur für Zauneidechsen

6.4

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 4 (Flnr.228):

6.4.1



Wiesenansaat mit Regiosaatgut

## 7. Sonstige Planzeichen, Darstellungen und Festsetzungen

7.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **I. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG**

#### **1. Bauliche Gestaltung**

##### **1.1 Gebäudesockel**

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude nicht um mehr als 0,50 m überschreiten.

##### **1.2 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayer. Bauordnung einzuhalten.

##### **1.3** Vor Beginn der Baumaßnahme muss die Grundfläche der geplanten Gebäude abgesteckt und die Höhenlage festgelegt werden. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und der Höhenlage ist zwingend durch Schnurgerüststrahlen nachzuweisen.

##### **1.4 Versorgungsleitungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist (insbesondere aus gestalterischen Gründen) die Verlegung von oberirdischen Versorgungsleitungen nicht zulässig.

#### **2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

##### **2.1** Stellplätze und Garagen sind innerhalb der mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.

##### **2.2** Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

##### **2.3** Vor Garagen entlang der vorhandenen Straße ist ein Stauraum zur öffentlichen Fläche hin einzuhalten, welcher mindestens der Länge des jeweiligen Fahrzeuges entspricht, das in der Garage abgestellt wird, mindestens jedoch 5,0 m. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

### **II. GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH**

#### **1. Flächen für ökologischen Ausgleich A1 mit A4 mit integrierten Artenschutzmassnahmen**

##### **1.1 Ausgleichsflächen A1 mit A3**

Festgesetzt werden folgende Entwicklungsziele: Pflanzung einer 4-reihigen Hecke aus gebietseigenen Landschaftsgehölzen in einer Breite von 8 m. Pflanzgut: 10% Heister, Mindestqualität 2xv. 150-175 cm und 90 % Sträucher, Mindestqualität v.Str.3-5Tr, 60-100 cm.

**Artenauswahl:**

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rosa spec	Wildrosen in Sorten
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche

**1.2 Artenschutzmassnahmen**

Mit der Heckenanlage zu A1 und A3 sind gleichzeitig die artenschutzrechtlich erforderlichen Reviere von Goldammer und Mönchsgrasmücke ermöglicht. Es ist ein Habitat für Zauneidechsen im östlichen Randbereich von A1 zu errichten. Das Habitat ist entsprechend der Arbeitshilfe des LFU auszubilden in einer Mindestgröße von 15 m<sup>2</sup> und ist mit sandigem Boden, Lesesteinhaufen, Wurzelstöcken und einzelnen Dornsträuchern auszustatten.

**1.3 Zugeordnete externe ökologische Ausgleichsfläche A4**

Wiesenansaat mit Regiosaatgut, Ursprungsgebiet Fränkische Alb, auf Teilfläche von FlNr. 288 Gemarkung Zoggendorf: Extensive Wiesennutzung mit maximal zweimaliger Mahd ohne Düngung und Pflanzenschutz, 1. Mahdtermin ab 15.6.

Saatgut: Schmetterlings- und Wildbienensaum oder gleichwertig.

**2. Flächenbefestigung**





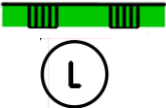



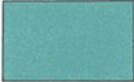
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

**3. Oberflächenentwässerung**

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rückhaltebecken / Zisternen zur Brauchwassernutzung, Sickerschächte oder Sickermulden) weitgehend auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern.

**4. Oberboden** ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

## C. HINWEISE

1. 262 Flurstücknummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  bestehende Gebäude
4. 400.00m bestehende Höhenlinie mit Angabe in NN
5.  bestehende Böschung
6.  Umgrenzung Trinkwasserschutzgebiet
7.  Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
8.  Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung mit Nummer
9.  bestehende Hecke
10.  bestehende Einzelgehölze
11.  bestehender Wald

Fassung vom 23.10.2023 str / ma