

## Markt Schnaittach



# B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Gewerbegebiet Hormersdorf“

### Textteil – Satzung

Plandatum: 21.06.2022

Anerkannt und ausgefertigt  
Markt Schnaittach, .....

.....  
Frank Pitterlein, Erster Bürgermeister

Aufgestellt  
Waldetzenberg, .....

.....  
Dipl.-Ing Alfons Lehner

 **Ingenieurbüro für  
Bauwesen Ing.-Consult**

Markusweg 6  
93164 Waldetzenberg  
Fon: 09498.2351  
Fax: 09498.904861  
e-mail: lehner@ibl-lehner.de



Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50

Der Markt Schnaittach erlässt aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hormersdorf" mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften als Satzung.**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten räumlichen Geltungsbereiches gilt die von der Gemeinde Markt Schnaittach und dem Ingenieurbüro für Bauwesen Ing.-Consult, Waldetzenberg sowie von Gansloser Ingenieure & Planer, Hermaringen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.05.2022, die zusammen mit der Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 12.05.2022, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bildet. Für den räumlichen Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

---

**Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

---

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

1.1 Die in der Planzeichnung mit GE 1 und GE 4 bezeichneten Bereiche werden nach § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

1.2 Folgende in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind in den mit GE bezeichneten Bereichen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Lagerhäuser/Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstelle mit folgenden zusätzlichen Einrichtungen:
  - Shop auf maximal 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche als Verkaufsstätte für Reisebedarf
  - Gastronomiebereich auf maximal 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - erforderliche Nebenräume im Shopgebäude
  - maximal 5 LKW-Stellplätze
  - PKW-Waschanlage
  - erforderliche PKW-Stellplätze
  - Luft- und Wasserinseln
  - Hinweisschilder und Werbeanlagen

- 1.3 Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungsstätten.

Des Weiteren werden folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen (Ausnahme: Reisebedarf bei Tankstellen, siehe 1.2)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen mit gefährlichen Stoffen gem. § 3 (5a) BImSchG, mit Überschreitung der Mengenschwellen gemäß Spalte 2 und 3 der Anhang 1, Teil 1 und 2 der Richtlinie 2012/18/EU

## 2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

- 2.1 **GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist Berechnungsgrundlage die Fläche des privaten Baugrundstücks, dass die Baugebietsflächen inkl. der darauf bereits festgesetzten Begrünungsmaßnahmen umfasst. Die nach dem Bebauungsplan als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen, können bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl oder Geschoßflächenzahl nicht angesetzt werden.

- 2.2 **WANDHÖHE / GEBÄUDEHÖHE (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) UND HÖHENLAGE**  
Die in der Nutzungsschablone GE 1 bis GE 3 der Planzeichnung festgesetzte, maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen darf nicht überschritten werden. Gemessen wird vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände (Bestandsgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Gebäuden mit Attikaaufkantung bis zur Rohbauattikakrone). Bei Gebäuden in Hanglage gilt der höchst gelegene Einbindepunkt des Gebäudes in das Gelände als Bezugspunkt für das natürliche Gelände. Bezugshöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien.

**HÖHE WERBEMAST / PYLONE (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) UND HÖHENLAGE**  
Die in der Nutzungsschablone GE 4 der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Werbemasten (Pylon) darf nicht überschritten werden. Gemessen wird von der Spitze des Mastes (einschließlich OK der darauf möglicherweise befindlichen technischen Anlagen wie Funkantennen, etc.) bis zum Einbindepunkt der baulichen Anlage in das natürliche Gelände. Bezugshöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien.

- 2.3 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)**  
Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzte, maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, darf nicht überschritten werden.

**3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

3.1 Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der BayBO anzuwenden.

3.4 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, wie auch fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

**4 Dächer, Dachgestaltung**

4.1 Im Plangebiet sind Flachdächer, Pultdächer, Bögendächer und Satteldächer zulässig. Bogendächer und Satteldächer sind bis zu einer Dachneigung von max. 25° zulässig. Pultdächer sind bis zu einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

4.2 Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschichtstärke von mind. 10 cm zu gewährleisten. Der Anteil der Kiesschüttung soll zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiessteifen nicht mehr als 10 % betragen. Die Nutzung der Dachflächen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. In den Bereichen der Dachflächen zur solaren Nutzung kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

4.3 Dachaufbauten für technische Anlagen sind zulässig und dürfen über der nach Planzeichnung festgelegten Traufhöhe liegen.

**5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

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

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg / Feldweg dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

**7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen werden weitestgehend in den Verkehrsflächen geführt. Alle, der Versorgung des Gebiets dienenden Leitungsanlagen sind unterirdisch zu führen.

**8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung als „Trafostation“ eingetragen.

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

**9.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Grünflächen entsprechen geplanten und bestehenden straßenbegleitenden Grünflächen und bestehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Die straßenbegleitenden Grünflächen dienen teilweise als Rückhaltebereiche für die Straßenentwässerung.

**9.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE**

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt.

**10 Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Wald entspricht dem Bestand und bleibt erhalten.

**11 Grünordnungsplan**

**11.1 BEFESTIGUNG VON OBERFLÄCHEN - VERKEHRSFLÄCHEN, PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE**

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

**11.2 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE**

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ in der jeweils

neuesten Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

### 11.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche, Werbeanlagen und Einfriedungen zulässig.

### 11.4 PFLANZGEBOT PFG 1 - BAUMPFLANZUNG

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher jeweils gemäß den Artenlisten, den festgesetzten Mindestqualitäten und den festgesetzten Standorten zu verwenden. Je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung bzw. zwei Gehölze 2. Ordnung zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume innerhalb der mit pfg 2 versehenen privaten Grünfläche sind hierbei anrechenbar.

Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten, d.h. Bäume sind bis 4,0 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten. Einmündungs- und Ausfahrtsbereiche sind von sonstiger Bepflanzung über 0,80 m Wuchshöhe über der Straßenoberfläche freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

### 11.5 PFLANZGEBOT PFG 2 - FELDGEGHÖLZ

Im Planbereich sind die mit Pflanzgebot pfg 2 dargestellten Bereiche mit einheimischen, standortgerechten Arten gem. Pflanzliste unter Punkt 11.9 vorzunehmen. Es ist eine dreireihige Feldhecke mit einer Pflanzweite von ca. 1,5 m untereinander anzulegen. Je 15 m Grundstücksgrenze ist ein Baum innerhalb des Pflanzgebots zu pflanzen und zu entwickeln. Es ist zu beachten, dass gegenüber landwirtschaftlichen Flächen ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten ist. Die Bewirtschaftung von angrenzenden Ackerflächen darf durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Pflegemaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Flächen, welche nicht von der Feldhecke beansprucht werden, sind mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung anzusäen (Produktionsraum: Süddeutsches Berg- und Hügelland, Herkunftsregion (12): Fränkisches Hügelland).

### 11.6 PFLANZGEBOT PFG 3 - DACHBEGRÜNUNG

Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschichtstärke von mind. 10 cm zu gewährleisten. Der Anteil der Kiesschüttung soll zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10 % der Gesamtfläche betragen. Die Nutzung der Dachflächen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. In diesen Fällen kann von einer Begrünung der betroffenen Dachflächenbereiche abgesehen werden. Ebenfalls bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder aus zwingenden betrieblichen Gründen (z.B. Nahrungsmittelproduktion / Lebensmittelhygiene) kann ausnahmsweise von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

### 11.7 PFLANZGEBOT PFG 4 - FASSADENBEGRÜNUNG

Zusätzlich zur Dachbegrünung sind fensterlose Wände und Wände mit einem Anteil an Fensterfläche unter 30 % der Gesamtfläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gem. Pflanzliste zur Fassadenbegrünung zu versehen.

Je angefangene 5 m Fassadenlänge ist eine Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze zu pflanzen. Geeignete Unterkonstruktionen bzw. Kletterhilfen sind vorzusehen. Bei einer Errichtung einer Tankstelle sowie aus zwingend betrieblichen Gründen (z.B. Nahrungsmittelproduktion, Lebensmittelhygiene) kann ausnahmsweise von einer Fassadenbegrünung abgesehen werden.

#### 11.8 PFLANZGEBOT PFG 5 - LANDRÖHRICHT

Auf der im Plangebiet mit pfg 5 gekennzeichneten Fläche ist ein wechselfeuchter Standort durch das Anlegen einer leichten Mulde zu schaffen. Im Bereich der Mulde sind für wechselfeuchte Landröhricht Biotopetypische Pflanzen (siehe Pflanzliste Landröhricht) als Initialpflanzung anzupflanzen. Zusätzlich sind geeignete Teile des Landröhricht Biotopes (östlicher Gebietsrand Nr. 6334-1167-000) in Abstimmung mit der zuständigen UNB auf diese Fläche zu übertragen.

Die Fläche ist regelmäßig und fachgerecht zu pflegen. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

#### 11.9 PFLANZLISTE

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

##### **Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus pyraster	Holzbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### **Sträucher**

Berberis vulgaris	Sauerdorn, Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Buschrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide

Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 14cm, 3xv mit Ballen oder vergleichbare Solitärqualität.

#### **Selbstklimmer und Gerüst-Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Vitis vinifera (Kulturformen)	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzqualität: 60-100 cm, ca. 1-2 Pflanzen pro lfm.

#### **Landröhricht**

Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras
Schoenoplectus lacustris	Gewöhnliche Teichbinse
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

Pflanzqualität TB

#### **11.10 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN**

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

#### **11.11 PFLANZBINDUNGEN**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzten Flächen sind zu erhalten und zu entwickeln.

#### **11.12 REGENRÜCKHALTEBEREICHE**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind Regenrückhaltebereiche als naturnahe Mulden auszubilden. Zur Strukturanreicherung ist die punktuelle bzw. kleinflächige Gestaltung mit Steinschüttungen vorzusehen. In den gesteinsfreien Bereichen erfolgt eine Oberbodenmodellierung bei gleichzeitiger Ansaat. Die Mulden sind extensiv zu pflegen.

#### **11.13 GELÄNDE**

Zur Nutzung der Baugrundstücke und für die Errichtung der Erschließungsanlagen sind Abgrabungen und Auffüllungen erforderlich. Großflächige Auf- / Abträge sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Zu jedem Bauvorhaben ist ein Geländeschnitt

einzureichen, der den Anschluss zur Straße und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück sowie den ursprünglichen Geländeverlauf darstellt.

#### 11.14 BELEUCHTUNG

Für die Außenbeleuchtung im Bereich der Erschließungsstraße und im Bereich von GE 1 und GE 2 sind ausschließlich LED- oder Natriumdampfdrucklampen zulässig.

### 12 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der gemäß Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf wird auf den im Plangebiet gekennzeichneten Flächen erbracht. Die Ausgleichsflächen sind spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

#### 12.1 AUSGLEICHSFLÄCHE A 1

Auf der Fläche soll in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation (Buchenwald) ein Bergahorn-Buchenwald entwickelt werden. Mit den Hauptbaumarten Buche (*Fagus sylvatica*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). An der Ostgrenze ist ein 15 Meter breiter Waldmantel aus heimischen Sträuchern und halbhoher heimischen Baumarten wie Vogelbeere, Feldahorn, Feldulme und Wildobstbäumen zu entwickeln. Die genaue Ausführung und Entwicklung der Waldfläche ist mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde vor Umsetzung genau abzustimmen.

#### 12.2 AUSGLEICHSFLÄCHE A 2

Es ist eine dreireihige Feldhecke mit einem Reihenabstand von min. 1,5 m anzulegen. In den Reihen sind pro Laufmeter zwei Sträucher und pro 15 m ein Baum gemäß Pflanzenliste (siehe Textteil Punkt 11.9) anzupflanzen. Es ist zu beachten, dass gegenüber landwirtschaftlichen Flächen ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten ist. Bewirtschaftung von angrenzenden Ackerflächen darf durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Pflegemaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen, welche nicht von der Feldhecke beansprucht werden, sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen.

Für die Ausgleichsmaßnahme sind autochthone Gehölze und Saatgutmischungen zu verwenden: Produktionsraum: Süddeutsches Berg- und Hügelland, Herkunftsregion (12): Fränkisches Hügelland.

#### 12.3 AUSGLEICHSFLÄCHE A 3

Auf der bestehenden Ackerfläche soll eine Magerwiese entwickelt werden und mit Streuobst angepflanzt werden. Um eine Magerwiese zu entwickeln, ist die bestehende Ackerfläche abzumagern, bspw. durch die Einarbeitung von Sand. Zudem darf die Fläche nicht mehr gedüngt werden. Vor der Ansaat ist der Boden zu pflügen oder zu fräsen und anschließend durch Egge oder Kreiselegge einzuebnen. Anschließend sollte dem Boden ca. 2-3 Wochen Zeit gegeben werden, dass er sich setzen kann. Danach kann das ausgewählte Saatgut nach Herstellerangaben entsprechend aufgebracht werden. Die Pflege der Fläche erfolgt ebenso nach Angaben des Herstellers. Die Bäume werden nach dem Anwuchserfolg der Saatgutmischung gepflanzt. Es sind hochstämmige Obstgehölze (Apfel, Birne, Pflaume oder Kirsche, jeweils in Sorten, StU 14-16 cm, 3xv.) anzupflanzen.

Es ist zu beachten, dass gegenüber landwirtschaftlichen Flächen ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten ist. Bewirtschaftung von angrenzenden Ackerflächen darf durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Pflegemaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Außerdem ist für Bäume oder stambildende Gehölze ein Abstand von mind. 10 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke der St 2404 einzuhalten.

Für die Ausgleichsmaßnahme sind autochthone Gehölze und Saatgutmischungen zu verwenden: Produktionsraum: Süddeutsches Berg- und Hügelland, Herkunftsregion (12): Fränkisches Hügelland.

### 13 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchzuführen.

- V1 Die Beleuchtung einschließlich der Werbeträger des Gewerbegebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität des verwendeten Lichtes und einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten und auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.
- V2 Um lineare Lebensraumstrukturen als Wanderungslinie für Zauneidechse, Jagdraum und Leitlinie für Fledermäuse und Brut- und Nahrungshabitate von Heckenbrütern zu erhalten, ist auf die Inanspruchnahme der Biotopteilfläche (Pflanzbindung) „Hecken und Feldgehölze in der Flur um Hormersdorf und Reingrub“ (Biotop-Nr. 6334-0029-004) zu verzichten. Diese Hecken- und Gebüschstrukturen sind entlang der gesamten Südgrenze des Baugebungsplangebietes auf einem Streifen von mindestens 10 m Breite zu erweitern und entsprechend strukturreich zu gestalten.
- V3 Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Biotopstrukturen sowie deren Erweiterungsflächen vor Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Baunebenflächen, Materialablagerungen und Zufahrten zu schützen.
- V4 Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, dürfen die Gehölzrodungen (zentrale Feldgehölzinsel, Gehölzstreifen am Autobahnzubringer) gem. BayNatSchG nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, also zwischen dem 01.10. und 29.02. So kann eine Zerstörung besetzter Vogelnester sowie eine Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten verhindert werden.
- V5 Die geplanten Ausgleichsflächen im Westen des Gebietes sind so zu gestalten, dass breite Übergangs- und Saumbereiche mit vielfältigen Habitatstrukturen für Fledermäuse, Reptilien, Vögel und Insekten entstehen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig. Bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt. Auf die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom März 2019 wird verwiesen.

14 **Bauliche Anlagen an Bundesfern- und Kreisstraßen**  
(§9 Abs.1 Nr. 9 BauGB, FStrG, BayStrWG und §§1 und 15 BauNVO)

St 2404 (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Sämtliche Vorhaben, auch wenn sie unter die Regelungen der Art. 57 und 58 BayBO fallen, bedürfen in einem Abstand von 20 bis 40 m gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand der St 2404 einer Baugenehmigung und der Zustimmung der Straßenbaubehörden. Die Preisauszeichnung für Tankstellen ist innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone zulässig.

BAB 9 (§ 9 FStrG)

Sämtliche Vorhaben, auch wenn sie unter die Regelungen der Art. 57 und 58 BayBO fallen, bedürfen in einem Abstand von 40 bis 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen der BAB 9 einer Baugenehmigung und der Zustimmung der Straßenbaubehörden.

15 **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen, unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für Post und Strom und sonstige, technische Erschließungen sowie Lampen mit deren Fundamenten hinzunehmen.

16 **Werbeanlagen**

16.1 Werbeanlagen jedweder Größe sind bis zu einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der St 2404 und bis zu einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der BAB 9 nicht zulässig. Eine Ausnahme hiervon stellt die Preisauszeichnung für Tankstellen dar.

16.2 Werbeanlagen bedürfen bei einem Abstand von 20 m bis 40 m zum Fahrbahnrand der St 2404 und in einem Abstand von 40 m bis 100 m zum Fahrbahnrand der BAB 9 einer Genehmigung.

16.3 Von Werbeanlagen darf keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der BAB 9 oder der St 2404 ausgehen.

16.4 Werbeanlagen dürfen maximal 2,50 m über den Dachabschluss der Gebäude hinausragen. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine Ausnahme gilt hier für die Preisauszeichnung der Tankstelle.

16.5 Die Höhe des Pylonen im GE 4 darf maximal 25 m betragen. Am Pylonen im GE 4 dürfen maximal zweiseitig zwei unterschiedliche Logos mit Kantenlänge 4 x 4 m angebracht werden. Die Pylonenmastes ist in grauer Farbe (betongrau) auszuführen.

17 **Einfriedungen**

Zur Einfriedung der gewerblichen Grundstücke ist ein maximal 2,0 m hoher Zaun als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun zulässig. Sockel sind unzulässig.

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

## 18 Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan bei der Baueingabe darzustellen. Dabei sind die Bepflanzungen in Art und Umfang, das Oberflächenwasser-Bewirtschaftungssystem und die internen Verkehrsflächen darzustellen.

## 19 Wasserversorgung

19.1 Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Schnaittach, hier an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Riegelsteingruppe, angeschlossen. Dieser stellt mindestens 96 m<sup>3</sup> Trinkwasser je Stunde zur Verfügung.

19.2 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08/2000 bzw. nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W331 und W405 – auszubauen.

19.3 Betriebe mit wasserintensiven Nutzungen oder mit erhöhtem Brandschutz müssen bei Mehrbedarf Löschteiche oder andere Aufwendungen in eigener Zuständigkeit errichten.

## 20 Entwässerung

### 20.1 ENTWÄSSERUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

Gering verschmutztes Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen ist über Rückhaltebereiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße und falls erforderlich über regelkonforme Reinigungseinrichtungen dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Das Ableiten des Niederschlagswassers ist über Rückhaltungen so zu puffern, dass keine Abflussverschärfung gegenüber dem natürlichen unbebauten Zustand eintritt.

### 20.2 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG SCHMUTZWASSER

Die Entwässerung ist entsprechend der örtlichen Entwässerungssatzung auszuführen.

### 20.3 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG REGENWASSER

Aus den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Verkehrs- und Dachflächen ist über entsprechende Rückhalteeinrichtungen dem Regenwasserkanal zuzuführen. Für Regenwasser wird die maximale Einleitungsmenge in die öffentliche Kanalisation auf 3,8 l/s\*ha privater Grundstücksfläche begrenzt. Es ist ein schlüssiges Konzept für das Regenwassermanagement zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen.

## 21 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 bzw. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Fahrwege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**22 Verkehrliche Erschließung**

Parkflächen für LKW sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den einzelnen Bauflächen, entsprechend der Nutzung nachzuweisen. Die Wendemöglichkeit für LKW ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf der Baufläche nachzuweisen.

**23 Immissionsschutz**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent L <sub>EK</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Nr. 35 „Gewerbegebiet Hormersdorf“	GE 1	13.746	65	55
	GE 2	10.230	65	54
	GE 3	9.374	65	51
	GE 4	32	65	60

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 (Abs. 5) der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen sind unzulässig.

**24 Grundwasserschutz**

24.1 Im Hinblick auf den Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser sind Verkehrsflächen sowie Lager- und Umschlagflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, analog den Vorgaben in der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) bzw. des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) und des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auszubilden sowie ausreichend zu überdachen und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

24.2 Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedachte Dächer oder Fassadengestaltungen sind nicht zulässig.

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

---

### 25 **Denkmalschutz**

Im Gebiet können ur- und frühgeschichtliche Fundplätze vorgefunden werden. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 26 **Entwässerung**

Anlagen zur Niederschlagsbeseitigung sind nach Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW), ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu dimensionieren. Für Bau, Betrieb und Unterhaltung von Entwässerungsanlagen ist das ATV Arbeitsblatt A 142 verbindlich.

### 27 **Definition Vollgeschoße**

Vollgeschoße sind Geschoße, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschoße gelten Kellergeschoße, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

### 28 **Telekom**

Es befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Bereich der bestehenden Staatsstraße 2404. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind bei der Deutschen Telekom mindestens 3 Monate vor Ausführung schriftlich anzuzeigen.

### 29 **Rundfunk / Fernsehen**

Durch die Bebauung können Rundfunkverschattungen und Reflektionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfangs führen können. Vorkehrungen und Maßnahmen am Gebäude, die geeignet sind, solche Beeinträchtigungen zu verhindern oder auszugleichen sind Bauherrnverpflichtungen.

30 **Verwendung von Pflanzenschutzmittel**

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zur Unkrautbekämpfung auf den privaten Grünflächen ist unzulässig.

31 **Geogefahren**

Aus dem Planungsgebiet liegt eine Gefahrenhinweiskarte (GHK) für geogene Gefahren (Steinschlag, Rutschungen, Subrosion) vor. Danach besteht der tiefere Untergrund im Planungsgebiet aus verkarstungsfähigen Karbonaten der Weißjura-Gruppe (Malm) in denen Hohlräume auftreten können. Die Gesteine des Jura werden von jüngeren Deckschichten wechselnder Mächtigkeit überlagert.

Konkrete Daten zu Suberosionserscheinungen (Erdfälle, Dolinen, o. a.) liegen für das Planungsgebiet aus dem Dolinenkataster Nordbayern (DKN) in Form einer verfüllten Doline vor. Die genaue Lage und ihre ehemalige Ausdehnung sind heute nicht mehr nachvollziehbar, da sie nach dem DKN verfüllt und heute nicht mehr sichtbar ist. Es ist vermutlich davon auszugehen, dass sie im südöstlichen Teil der überplanten Fläche westlich der Kreisstraße LAU 4 lag. Aufgrund des geologischen Aufbaus können weitere Hohlformen, die möglicherweise verfüllt oder teilverfüllt sind, nicht ausgeschlossen werden. Eine Baugrunduntersuchung die speziell die Fragestellung der Verkarstung mit abdeckt, wird angeraten.

Auf Grund der besonderen geologischen Situation (Karstgebiet mit bezeichneten Dolinen) dürfen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Tankstellen mit Lagertanks etc.) erst errichtet werden, wenn durch Baugrunduntersuchungen belegt wird, dass die zu errichtenden Anlagen Standsicher sind.

32 **Grundwasserschutz**

Grundsätzlich liegt der Bereich in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Gebiet (Grundwasserleiter im Karstgestein). Die geltenden Regelungen zur Verwertung von RC- oder Bodenmaterial nach LAGA M20 sowie die Einschränkung der Geothermie in Karstgebieten sind zu beachten.

33 **Waldflächen**

Es wird empfohlen den Abstand der Bebauung so zu bemessen, dass gegenüber den angrenzenden Waldbäumen ein Abstand eingehalten wird, der der zu erwartenden Endbaumhöhe entspricht. Der westlich vorgelagerte Waldbestand ist in Hauptwindrichtung der Bebauung vorgelagert. Eine Gefährdung der Bebauung durch herabstürzende Äste sowie umstürzende Bäume kann innerhalb dieses Bereichs nicht ausgeschlossen werden.

34 **Vermeidung von Vogelschlag**

Großflächige Glasflächen sowie spiegelnde Fassaden und Fenster verursachen Vogelschlag. Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden.

35 **Schutz von Versorgungsleitungen**

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. sind die Leitungsträger rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

36 **Bodenschutz**

Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen sind für den Planungsbereich nicht bekannt. Das Gebiet liegt im Flugkorridor alliierter Bomberverbände zur Bombardierung Nürnbergs im Zweiten Weltkrieg und in Autobahnnähe. Aus der Historie und von vorangegangenen Munitionsfunden ist bekannt, dass es zum Beschuss der A 9 und zu Notabwürfen gekommen ist. Sollte nicht durch vorhergehende Baumaßnahmen bereits eine Kampfmittelfreigabe erfolgt sein, wären bei Bodeneingriffen die Vorgaben der einschlägigen Richtlinien BGI 833, DIN A TV 18323 bzw. "Arbeitshilfe Kampfmittelräumung" des Bundes zu beachten.

37 **DIN-Normen**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Schnaittach, Marktplatz 1, 91220 Schnaittach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

---

**Inkrafttreten**

---

Diese Satzung wird mit Ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Schnaittach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

---

## Verfahrensvermerke

---

1. Der Bau- und Umweltausschuss Schnaittach hat am 17.05.2018 nach § 2 BauGB beschlossen, ein Verfahren nach BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hormersdorf“, Gemarkung Hormersdorf, durchzuführen.

Die Bekanntmachung über den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hormersdorf“ wurde am 13.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Schnaittach, den .....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.02.2019 bis einschließlich 29.03.2019 durch öffentliche Darlegung im Rathaus Schnaittach. Der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Schnaittach, den .....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde unter Vorlage des Vorentwurfes des Bebauungsplans mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 24.01.2019 in der Zeit vom 25.02.2019 bis einschließlich 29.03.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schnaittach, den .....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

4. Der Bau- und Umweltausschuss Schnaittach hat in seiner Sitzung vom 04.06.2019 die von den Bürgern vorgebrachten Stellungnahmen und die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft und die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 8 und 6 BauGB abgewogen.

Schnaittach, den .....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 04.06.2019 (mit redaktionellen Anpassungen an die aktuelle Rechtsprechung Stand 09.07.2021) in der Zeit vom 17.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Schnaittach, öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 09.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Schnaittach, den .....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

6. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde unter Vorlage des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 04.06.2019 (mit redaktionellen Anpassungen an die aktuelle Rechtsprechung Stand 09.07.2021) in der Zeit vom 17.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schnaittach, den .....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

7. Der Bau- und Umweltausschuss Schnaittach hat in seiner Sitzung vom 21.06.2022 die von den Bürgern vorgebrachten Stellungnahmen und die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft und die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 8 und 6 BauGB abgewogen.

Schnaittach, den .....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2022 wurde am 21.06.2022 vom Bau- und Umweltausschuss Schnaittach gem. § 1 Abs. 8 und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schnaittach, den .....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 1 Abs. 8 und § 10 Abs. 3 BauGB am .....ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus Schnaittach, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf Verlangen wird über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB wird hingewiesen.

Schnaittach, den .....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister