



## **Bebauungsplan**

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
im Regelverfahren

# „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“

Vorentwurf

## **Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan**

Stand: 22.06.2021

**Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:****Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV90)**

Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Seite 1057)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

**Bayerische Bauordnung (BayBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
"7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord "  
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

- 1.1 Siehe Einschrieb im Lageplan, "Industriegebiet - GI" gemäß § 9 BauNVO.
- 1.2 Im "Industriegebiet - GI" sind gem. § 1 (6) BauNVO die in § 9 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (sogenannte Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht zugelassen.

2. Grund- und Geschößflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.  
GRZ = 0,8

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Abweichende Bauweise "a", gem. § 22 (4) BauNVO. Es ist eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbotszone gem. 23 BayStrWG)

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten.

## 5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 7.1 Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude gesondert zu fassen und dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- 7.2 Schmutzwasser und belastetes Oberflächenwasser sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.
- 7.3 Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Blech, insbesondere aus Kupfer, Zink, Aluminium oder Blei, für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.

## 8. Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Folgende Maßnahmen werden dem Plangebiet zugeordnet:

*Maßnahmen werden ergänzt gem. Ergebnissen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bzw. Artenschutzgutachten, sobald vorliegend*

9. Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

9.1 "pfg1": Pro angefangenen 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf beliebiger geeigneter Fläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume, StU mind. 14-16 cm, folgender Arten: Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche oder Hainbuche. Zulässig sind auch Obstbäume ortstypischer Sorten.

Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden: Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Liguster, Hunds-Rose, Wein-Rose, Pfaffenhütchen, Holunder.

9.2 "pfg2": Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche ist als Schutzpflanzung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anzupflanzen ist eine Strauchhecke, ungeschnitten, in naturbelassener Wuchsform, zwei- bis dreireihig. Anzupflanzen sind die in „pfg1“ genannten Sträucher. Entlang der Hecke ist ein Krautsaum auszubilden. Schutzabstände zu Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

## 10. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist als maximale Oberkante des Gebäudes in Meter über Normalnull (m. ü. NN) angegeben. Als Oberkante werden für die jeweils zulässigen Dachformen definiert:

Satteldach	Firsthöhe
Flachdach	Oberkante Attika
Sheddach	Oberkante Shed
Pulldach	höhere Traufwand als Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut

Ausnahmen für Hochregallager, Silos, technische Aufbauten (z. B. Kamine), usw. können zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Hinweis: Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde festzusetzen.

## 11. Regenerative Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Es sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten. Die Fläche dieser Anlagen muss mindestens 75 % der Dachfläche betragen. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn mehr als 25 % der Dachflächen begrünt werden; in diesem Fall ist die örtliche Bauvorschrift Ziffer III.1.3 zu beachten.

Die Summe der Flächen aus Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie muss bei Ausführung von Dachbegrünungen mindestens 80 % der Dachfläche betragen.

## 12. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der gekennzeichneten Bereiche keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

13. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan "7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord "  
(§ 9 (6) BauGB)

2. Anlagen in der Anbauverbotszone  
(§ 23 BayStrWG)

Gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen bauliche Anlagen im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße 2191, nicht errichtet werden.

### III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen "7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord" (§ 81 BayBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord".

#### 1. Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern (Dachdeckung, Dachform, Dachbegrünung) (Art. 81 (1) 1 BayBO)

- 1.1 Die Dächer der Gebäude können als Satteldach, Flachdach, Pultdach oder Sheddach ausgeführt werden.
- 1.2 Für die Dachdeckung sind keine glänzenden Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von dieser Regelung ausgenommen, sofern der Flugverkehr hiervon nicht beeinträchtigt wird.
- 1.3 Dachbegrünungen sind mit mindestens 5 cm Substratauflage so durchzuführen, dass dauerhaft eine Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

#### 2. Werbeanlagen (Art. 81 (1) 1 BayBO)

Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Bei Werbeanlagen zur Staatsstraße St 2191 ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

#### 3. Freiflächen (Art. 81 (1) 5 BayBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten, sofern diese nicht für eine anderweitige Nutzung vorgesehen sind.

Die Bepflanzung ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen durchzuführen.

#### 4. Einfriedungen (Art. 81 (1) 5 BayBO)

Zugelassen sind an den Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis max. 2,50 m Gesamthöhe. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.



5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser  
(Art. 81 (1) 4 BayBO)

Auf den Grundstücken sind PKW-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Dränpflasterbeläge sind nicht zugelassen.