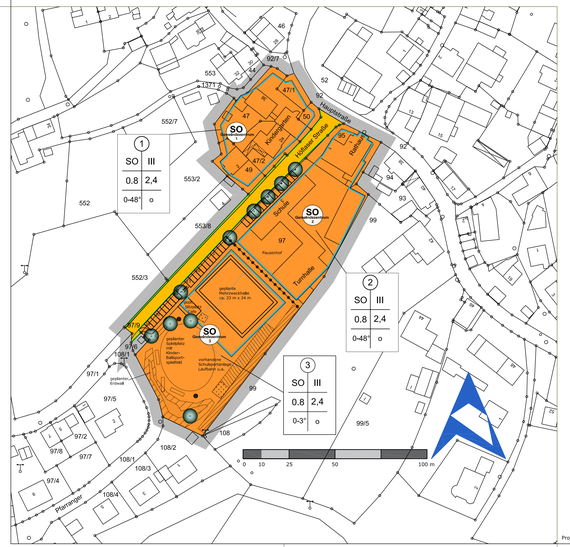
Gemeinde Hartenstein

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Verbindlicher Bauleitplan)

"Gemeindezentrum"



Projekt: 04815-195 - bearbeitet: ht

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung zwischen Bereichen mit unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

Baugrenze

Als Abstandsflächen sind 0,5 H, mindestens 3 Meter einzuhalten - wie in der Bayerischen Bauordnung für Kerngebiete vorgesehen und dort beschrieben. Die weiteren Vorgaben der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

1 | 2	○ Bezeichnung Nutzungsschablone 1, 2 oder 3
3 | 4	1 = Art der Nutzung
5 | 6	2 = Zulässige Vollgeschosse
III	3 = Zulässige Grundflächenzahl
	4 = Zulässige Geschossflächenzahl
	5 = Dachausbildung
	6 = Bauweise (o = offene B., g = geschlossene Bauweise)
	maximal drei Vollgeschosse zulässig
0-48°	alle Dachformen, Dachneigung zwischen 0 bis 48 ° zulässig
0- 3°	alle Dachformen, Dachneigung zwischen 0 bis 3 ° zulässig

Im gesamten Sondergebiet wird eine maximale Traufhöhe von 11 m über OKFF festgesetzt.
Ausnahme: Für den Feuerwehrschlauchturm gilt eine maximale Traufhöhe von 20 m über OKFF.
Die OKFF im untersten Vollgeschoss darf nicht mehr als 0,50 m über der Straßenoberkante liegen, gemessen in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes senkrecht zur Straße.

SO Gemeindezentrum — Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Gemeindezentrum

Art der Nutzung:

SO 1: Kindertagesstätte / Kindergarten
Pfarrhaus
Pfarrgemeindesaal
medizinische Versorgung

SO 2: Rathaus, Verwaltung
Schule
Sporthalle
Wärmeversorgung
Feuerwehr
Bauhof

SO 3: Kulturhalle, Sporthalle
gastronomische Nutzung
Nahversorgung
Bankfiliale
medizinische Versorgung
Schulsportflächen
Spielfläche

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnnutzung sind zulässig.

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb des Sondergebiets können die dargestellten Stellplätze in der Lage verändert werden, soweit die Anzahl nicht verringert wird.

zu pflanzende Laubbäume, Baumart, Qualität: siehe Text

zu erhaltende Bäume

zu 1. Festsetzungen

Immissionsschutz

Die im Schalltechnischen Gutachten vom 28.1.2016 genannten Betriebszeiten sind einzuhalten:

Tabelle 4.2.1 - maximale Betriebszeiten werktags

Anlagenteil	Betriebszeit			
Kulturhalle OG - Volkshochschulkurse etc.	18.00	bis	21.00	Uhr
Kulturhalle OG - schulische Nutzung	08.00	bis	13.00	Uhr
Kulturhalle OG – Veranstaltungen	18.00	bis	22.00	Uhr
Kulturhalle EG – Betriebe und Ladeneinheiten (Cafe etc.)	07.00	bis	18.00	Uhr
Kulturhalle EG - medizinische Nutzung (Arztpraxis)	07.00	bis	21.00	Uhr
Kulturhalle EG – Ladengeschäfte Anlieferung	06.00	bis	20.00	Uhr
Kulturhalle – Zu- und Abluftöffnungen ins Freie	00.00	bis	24.00	Uhr
Bauhof mit Winterdienst	05.00	bis	21.00	Uhr
Bauhof incl. Abfallsammelbehälterplatz	07.00	bis	18.00	Uhr
Nahwärmeversorgung mit Abgaskamin	00.00	bis	24.00	Uhr

Tabelle 4.2.2 - maximale Betriebszeiten sonn- und feiertags

Anlagenteil	Betriebszeit			
Kulturhalle OG - Volkshochschulkurse etc.	-	bis	-	Uhr
Kulturhalle OG - schulische Nutzung	-	bis	-	Uhr
Kulturhalle OG – Veranstaltungen	18.00	bis	22.00	Uhr
Kulturhalle EG – Betriebe und Ladeneinheiten (Cafe etc.)	-	bis	-	Uhr
Kulturhalle EG - medizinische Nutzung (Arztpraxis)	-	bis	-	Uhr
Kulturhalle EG – Ladengeschäfte Anlieferung	-	bis	-	Uhr
Kulturhalle – Zu- und Abluftöffnungen ins Freie	00.00	bis	24.00	Uhr
Bauhof mit Winterdienst	05.00	bis	21.00	Uhr
Bauhof incl. Abfallsammelbehälterplatz	-	bis	-	Uhr
Nahwärmeversorgung mit Abgaskamin	00.00	bis	24.00	Uhr

Bei Musikveranstaltungen / Darbietungen sind sämtliche Fenster der Kulturhalle geschlossen zu halten.

Die Ladengeschäfte im Erdgeschoss der Kulturhalle dürfen eine Nettoverkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

Die im Schalltechnischen Gutachten vom 28.1.2016 genannten maximal zulässigen Schallleistungspegel für technische Geräuschquellen sind einzuhalten:

Tabelle 4.4 – Zulässige Schallleistungspegel (L_{WA}* je Gerät) der technischen Anlagen

ID Gebäude Geräte	L_{WA}* je Gerät in dB	Gebäudeorientierung bzw. Abstrahlrichtung	Höhe über Grund in m
L1 Kulturhalle Zuluftöffnung	70	über Wand	4,0
L2 Kulturhalle Abluftöffnung	70	über Dach	10,0
L3 Kulturhalle Abgaskamin	65	über Dach	10,0
L4 Kulturhalle Kleinküche	80	über Wand	7,0
L5 Bauhof Nahwärme Abgaskamin	65	über Boden	9,0
FQ Bauhof Nahwärme Aggregat	75	als Flächenquelle modelliert	3,0

zu 1. Festsetzungen

Tabelle 4.5 – Zulässiger Fahr- und Lieferverkehr (w = werktags, s = sonn- / feiertags)

ID Betriebsvorgang	Fahrzeug	w/s	Einsatzzeiten bzw. Anzahl Fahrten im Zeitraum: 6 – 22 Uhr (innerhalb RZ)	6 – 22 Uhr (außerhalb RZ)	22 – 6 Uhr (äußerste Nachtzeit.)
Kulturhalle					
Lieferverkehr (Ladengeschäfte) Anlieferung/ 6-7 Uhr	LKW	w	1 Fahrzeug	-	-
Lieferverkehr (Ladengeschäfte) Anlieferung Getränke	LKW	w	-	1 Fahrzeug	-
Lieferverkehr (Bäckerei, Metzgerei) Anlieferung 6-7 Uhr	PKW-Kombi	w	2 Fahrzeuge	-	-
Bauhof mit Abfallsammelstelle					
Betriebsverkehr Anlieferung 6-7 Uhr	Unimog / PKW	w	-	4 Fahrzeuge	-
Betriebsverkehr Winterdienst Winterdienst 5-21 Uhr	Unimog	w/s	1 Fahrzeug	-	1 Fahrzeug
Abfallsammelstelle des Landkreises im Bauhof (Annahme)					
Privater Anlieferverkehr Anlieferung 7-16 Uhr	PKW	w	-	5 Fahrzeuge -	-
Containerwechsel 1 x sonntags (1 Container pro Tag)	LKW	w	-	1 Fahrzeug	-

* A-bewertete Schallleistungspegel

Tabelle 4.6 – Zulässige Schallleistungspegel für die Freischankflächen / Außenbewirtschaftung:

Emittent	L_{WA}* in dB/m²	Ort der Nutzung	Werktags / sonntags	Zeitrahmen für Nutzung
FQ Außenbewirtschaftung (Cafe Outdoor, ca. 78 m²)	60	Kulturhalle SW Bereich Haupteingang	w	12 h 07.00 – 19.00

Die im Gutachten genannten Schulsportzeiten sind einzuhalten:
Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 17.30 Uhr.

Die im Gutachten genannten max. Betriebszeiten / Öffnungszeiten des Kinderspielplatzes sind einzuhalten:
Montag bis Sonntag 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr.
Für die Benutzung des Kinderspielplatzes mit Ballspielanlage ist eine Altersbeschränkung festzulegen und zu überwachen. Durch Beschilderung ist darauf hinzuweisen, dass für den Kinderspielplatz eine Altersbeschränkung gilt und dass der Betrieb von Tonträgern verboten ist (auf dem Spielplatz, aber auch auf den angrenzenden Stellplätzen).

Hinweis: Die im schalltechnischen Gutachten des TÜV Rheinland - Nr. 21239730-002 - vom 28.1.2016 genannten Betriebszeiten, technische Geräuschquellen, Anzahl und Situierung der PKW-Stellplätze usw. sind zu beachten.

Hinweis: Bei einer Bebauung oder Nutzungsänderung im Sondergebiet hat der Bauherr zusammen mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle (gemäß § 29b BImSchG) des Inhalts vorzulegen, dass die zulässigen Immissionswerte tatsächlich eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten von Baubeginn an der Baustelle oder beim Bauherrn vorliegen. Beurteilungsgrundlage ist die TA-Lärm.

Einfriedungen

Zaunsockel sind nicht zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Gabionenwände sind nicht zugelassen.

Stützmauern

Stützmauern und sonstige Mauern müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

Boden und Erosion

Der Boden ist vor Erosion oder Bodenverdichtung zu schützen.
Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Grünordnung (zu Festsetzungen)

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gelten nach§ 13a Abs. 2 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als ... vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist also nicht erforderlich.

zu 1. Festsetzungen

Privates Grün

Durch Pflanzeichen festgesetzte Baumpflanzungen sind mit Bäumen 1. Ordnung entsprechend der Auswahlliste "A" im Mindestabstand von 15 m zu pflanzen. Die Mischung mehrerer Arten ist möglich. In zusammenhängenden Baumreihen soll die gleiche Art verwendet werden.
Innerhalb des jeweiligen Sondergebietes kann von der in der Planzeichnung eingetragenen Lage der Baumstandorte im Einzelfall abgewichen werden, soweit die Mindest-Anzahl nicht unterschritten wird. Die Empfehlung für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL (www.fll.de) gelten als Mindeststandard für vegetationstechnische Maßnahmen. Straßenbäume sind mit einem Mindestabstand von 1 m zur seitlichen Straßenbegrenzung in einer offenen Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen.
Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Die Auswahllisten zur Pflanzenverwendung sind im Textteil der Satzung zu finden.

Pflege / Unterhaltung

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

Verfahren

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.9.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2015 hat in der Zeit vom 23.12.2015 bis 25.1.2016 stattgefunden.
Gemäß § 13a BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen; auch von der Umweltprüfung wurde nach §13a Abs. 2 und § 13 Abs. 3 abgesehen.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2015 hat in der Zeit vom 23.12.2015 bis 25.1.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 4.2.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt, mit verkürzter Frist zur Stellungnahme / Dauer der Auslegung und Beschränkung auf die von der Änderung oder Ergänzung Betroffenen, mit Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 4.2.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt, mit Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen.

6. Die Gemeinde Hartenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Hartenstein, den .....
(Gemeinde Hartenstein)
(Siegel)
.....
1. Bürgermeister W. Wolter

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt
Hartenstein, den .....
(Gemeinde Hartenstein)
(Siegel)
.....
1. Bürgermeister W. Wolter

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Hartenstein, den .....
(Gemeinde Hartenstein)
(Siegel)
.....
1. Bürgermeister W. Wolter

Anmerkungen: Es kann auch jeder einzelne Verfahrensschritt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf.
Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

2. Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

97/5 Flurstücksnummer Stand 2015

Die dargestellte Lage von bestehenden und geplanten Gebäuden, sowie weitere Angaben zu Gebäuden oder zur Nutzung sind keine Festsetzungen, sondern Hinweise (Festsetzungen zur Nutzung sind oben unter Punkt 1 zu finden). Hinweise sind auch die Darstellungen und Angaben zum Lärmschutzwall, zu Sportanlagen, Spielflächen und Pausenhof - alle nicht oben unter Festsetzungen aufgeführten Darstellungen und Angaben.

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen

Bei Bodeneingriffen ist bei organoleptischen Auffälligkeiten oder konkretem Verdacht auf Altlasten der Sachbereich 21.2 - Wasserrecht und Bodenschutz - des Landratsamtes Nürnberger Land zu informieren.

Geothermie
Aufgrund der Lage im Karst sind die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich nicht zulässig.

Bei Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Weitere Hinweise: im Textteil der Satzung.

Gemeinde
Hartenstein

Verbindlicher Bauleitplan

(Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan)

"Gemeindezentrum" in Hartenstein

Entwurf - M 1 : 1.000

vom 10.12.2015
geändert 4.2.2016

RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH
Marienstraße 6 - 92224 Amberg
Tel.: 09621 / 4860-0 Fax: 09621 / 4860-49
info@renner-consult.de