

Die Gemeinde Langfurth erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. II 1132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021)
- 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
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bauhof“ im Sulzachgrund

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen jeweils in der Fassung vom 14.05.2024.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 7.000 m² und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks mit den Fl.-Nr. 174 der Gemarkung Langfurth.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „kommunaler Bauhof“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Betriebsgebäude für einen gemeindlichen Bauhof sowie den dieser Nutzung zugeordneten Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen zulässig.

1.2 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Kläranlage dienen sowie den dieser Nutzung zugeordneten Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Gebäudehöhen und durch die maximal zulässige Grundflächenzahl

GRZ 0,8

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze = 8,50 m

Höhe Silo = 16 m



3. Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Grünordnung

Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB (Randbegrünung)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gebiets ist nördlich der Kläranlage auf der Flurnummer 174 auf einer Fläche von ca. 926 m² eine Hecke aus heimischen Gehölzen mit folgenden Maßgaben zur pflanzen:

- zum Nachbargrundstück sind 2 m Abstand zu halten, diese 2 m sind als Brachestreifen auszubilden
- Gebietstechnische Herkunft der Heckepflanzen
- Gut durchmischte, einheimische Sträucher (Weidenarten in Abstimmung mit der UNB, Weißdorn, Rosen, Heckenkirschen, Pfaffenbüschchen, Frühblühende Traubenkirsche, Eberesche); Richtung Fluss eher feuchteliebende Arten wie Frühblühende Traubenkirsche und Weidenarten (z.B. Purpurweide, Korbweide usw.)
- freiwachsend, keine Formschritte
- die Hecke ist ca. alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- mindestens dreireihig, mit einem Abstand von 1 – 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen
- in den ersten Jahren ist für Anwuchspflege und Fraßschutz zu sorgen

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112).

Die Abgrenzung der Maßnahme ist dem Planteil zu entnehmen.

Artschutzrechtliche Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)

- M01: Die Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
- M02: In Richtung der Ufervegetation der Sulzach im Südwesten darf keine Beleuchtung angebracht werden, um keine jagenden Fledermäuse zu stören.

5. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der weitere Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Haslach Matzmannsdorf. Die Verbotsbestimmungen bzw. die beschränkten zulässigen Handlungen der Verordnung des Landratsamtes vom 13.07.2017 sind bei allen Planungen zu beachten.

Die Gründungsohne von baulichen Anlagen muss über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

Abwasserleitungen sind nur zulässig, wenn die Dictheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder anderes gleichwertiges Verfahren überprüft wird.

II. BAUORDNUNGSSCHRETLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

1.1 Gestaltung der Dächer und Gebäude

Es sind Sattel- (SD), Pult- und Flachdächer (FD) zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und wünschenswert. Diese sind auf den Dächern zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermianlagen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdrücklichen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen oder als Rasenfläche auszustalten. Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Zwischen der Einfriedung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte mindestens ein Abstand von 0,50 m eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der Nutzfläche nicht einzuschränken.

4. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insekten schonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden (LED – Lampen mit Kalt oder Neutral-Warm-LED).

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird in die Sulzach, Gewässer II. Ordnung eingeleitet. Eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren werden im Zuge der Erstellungsplangestaltung erbracht.

2. Denkmalschutz

BodenDenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 2 und 2 Denkmalschutz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

3. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befindet sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind. Der beidseitige Baubeschränkungsbereich ist ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

4. Immissionen

Landschaft

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Kläranlage

Aufgrund der kurzen Aufenthaltsdauer und der Lage der Aufenthaltsräume, können die auftretenden Geruchsimmissionen der angrenzenden Kläranlage für die Mitarbeiter des Bauhofes als zumutbar angesehen werden.

Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Kommunaler Bauhof (§ 11 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung		
Grundflächenzahl	Bauweise	
maximale Höhe		

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen: hier bestehende Zufahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsanlagen hier: Kläranlage

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Umgrenzung für die Erhaltung der bestehenden Hecke

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Ausgleichsmaßnahme anzupflanzende Hecke

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

9. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bestehende Wohn-/Nebengebäude

Oberirdische Versorgungsleitung: 20kV - Leitung mit Baubeschränkungsbereich

Wasserflächen

festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Sulzach, Gewässer II. Ordnung

VERFAHRENVERMERK

1. Der Gemeinderat Langfurth hat in der Sitzung vom 14.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bauhof“ im Sulzachgrund beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2023 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung