PRÄAMBEL (1/1)

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Dombühl-Süd" der Marktgemeinde Dombühl.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 25.11.2024 und der Begründung mit Umweltbericht vom 25.11.2024.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;

b) Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257), geändert worden ist

Gemeindliches Satzungsrecht
Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (d.ÖF. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04 Juni 2024 (GVBl. S.98)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt mehrmals geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2024 (BGBl. I S. 2024 Nr. 225)
b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

ZEICHERISCHE FESTSETZUNGEN (1/1)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (GE) [§ 8 BauNVO i.V.m. §1 BauNVO]

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

Art der Baulichen Nutzung	GE1,2,3	0°, 20°
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,80	zulässige Dachneigung
Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	0,80	25 m 18 m 16 m Maximal zulässige Gebäudehöhe

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

a Baugrenze
a abweichende Bauweise

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (naturbelassener Wanderweg)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, für die Erzeugung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte, für Leitungen und Anlagen, die zugunsten des Landes nach § 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB, Fernmeldeanlagen, Anlagen zur Erzeugung, Lagern und Einrichtungen

Elektrizität (Trafostation)

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (Park)

Extensiv genutztes Grünland

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsvereinbarungen, 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)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern & sonstigen Bepflanzungen

Bestandsgehölze zu erhalten

Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen

Erhaltung von Hecken und Gehölzstreifen, Pflanzung von Hecken und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

Nutzungsschablone (Planzeichenerklärung 1.Ziffern)
(Schallschutzfenster Berechnung TA-Lärm 2024-01-17 TAG - Technische Akustik)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO

ZEICHERISCHE HINWEISE (1/1)

1001	bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
	Benaßung
	Höhenlinien mit Höhenangabe
	Flurnummer
	Grundstücksgrenze
	Höhenbezugspunkt zu GE 1
	Höhenbezugspunkt zu GE 2/3
	Bestaum (KR)
	Reptilienschutzzaun (KR)
	Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich übernommen)
	Leitung Strom (nachrichtlich übernommen)
	Leitung Wasserversorgung (nachrichtlich übernommen)
	Schmutzwasserdruckleitung (nachrichtlich übernommen)
	Schmutzwasserleitung (nachrichtlich übernommen)
	Regenwasserleitung (nachrichtlich übernommen)
	Straßenplanung (nachrichtlich übernommen)
	Sichtdreieck (Bereiche freihalten)
	Emissionsbezugsfläche (nachrichtlich übernommen) (Schallschutznachweis Bericht TA-Ø 2024-01-19", TAG - Technische Akustik)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/5)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 und 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)
Gewerbegebiet (GE) [§ 8 BauNVO i.V.m. §1 BauNVO]

1.1 Zulässig im Gewerbegebiet
Twistesteen, Lagerhallen, Lagerplätze und Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, welche auf Dach- oder bzw. an Außenwandflächen von Gebäuden angebracht werden oder als Carport dienen.

1.2 Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Räume und Gebäude für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, die nicht auf Dach- oder in bzw. an Außenwandflächen von Gebäuden oder als Carport dienen (KR)

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet
Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 400 m², wenn diese in einem unmittelbaren Bezug zu einem Betrieb im Gewerbegebiet stehen und wenn sich im Gewerbegebiet ansiedelnden Betrieb stehen und dessen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ausgenommen sind jedoch alle Betriebsarten wie Kioske und Convenience-Shops mit einer Verkaufsfläche von höchstens 400 m².

2. Gebäudebegrenzende Gliederung des Gewerbegebiets (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, § 1 Abs. 9 Satz 2 BauNVO, § 16 BauNVO)
Das Gewerbegebiet wird im Hinblick auf das Emissionsverhalten der zulässigen Betriebe und zulässigen Anlagen in drei Teilflächen (Betriebs- und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauNVO gegliedert. In den Teilflächen TF GE 1 bis TF GE 3 des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche L_{EK} in dB(A), Tag / L_{EK} in dB(A), Nacht

TF GE1	65	50
TF GE2	66	50
TF GE3	65	50

Ausgehend von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkt (RW = 32594700,0 und HW= 5456300,0 im Koordinatensystem ETRS89 / UTM 32) sind folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für den Sektor A festgesetzt:

Bezugspunkt X = 32594700,0 & Y = 5456300,0
Sektor / Richtungsvektor / Zusatzkontingent
(Winkel zwischen Anfangs- und Endpunkt des Sektors) **in dB(A) / Nacht in dB(A)**

Sektor A	260°	0°	0
Sektor B	0°	90°	0
Sektor C	90°	145°	6
Sektor D	145°	260°	6

Für im Bereich der Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen $L_{EK,i}$ um den jeweiligen Zusatzwert erhöht werden. Die Berechnung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 kann bei der Marktgemeinde Dombühl, Rathaus, Am Markt 2, 91801 Dombühl zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 -21a BauNVO)
3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
max. 0,8

3.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO):
Zwei Vollgeschosse
GFZ max. 0,8

3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden folgende Höhen festgesetzt:
GE1: 25 m
GE2: 18 m
GE3: 16 m
Die zulässige Gebäudehöhe darf für untergeordnete technische Bauteile (z.B. Klimageräte, Aufzugs- und Solaranlagen) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Ausnahmsweise können Überschreitungen bei besonders notwendigen technischen Bauteilen (z.B. Zylinder, Silos, Heizkraftwerke) und Gewerbebauten mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen i.V.m. Pflege und zur Sicherung innerhalb festgesetzter Baugrenzen von bis zu 5,00 m zugelassen werden, wenn deren Grundfläche nicht mehr als 5% der überbauten Grundstücks-fläche beträgt und wenn diese zur Sicherung innerhalb festgesetzter Baugrenzen dient.

Die Gebäudehöhe wird stets zwischen Oberkante First bzw. dem oberen Wandabschluss / Attikaabschluss (= Obere Maßbezugspunkt) und den Höhenbezugspunkten gemessen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in den Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

5. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäudelänge bis 50 m zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO), soweit die Errichtung der Nebenanlagen weder zu einer Beeinträchtigung der verkehrlichen Sicherheit auf öffentlichen Straßen und Wegen noch zu einer Beeinträchtigung des Nutzungscharakters von angrenzenden Gebieten führt. Auf den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind nur der der Pflege dieser Flächen dienenden Nebenanlagen bzw. Anlagen, welche der Ver- und Entsorgung dienen zulässig.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind Garagen nicht zulässig.

8. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung freizuhalten. Anpflanzungen und Gegenstände jeweiler Art dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante der Straße, zu der das jeweilige Sichtdreieck im Bezug steht, nicht überschreiten.

9. Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Plangebiet sind zur Beleuchtung Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Die Beleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtenden Flächen erfolgt, also die Abstrahlung in die Umgebung minimiert wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/5)

10. Photovoltaik (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Es sind mind. 50 % der geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu belegen, sofern die technischen Gegebenheiten hierfür kann dann abgewichen werden, wenn der Nutzungsaufwand hierfür in einem wirtschaftlichen Verhältnis steht. Dächer unter 50 m² sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Alternativ können Photovoltaikanlagen auch an den Fassaden der Außenwände realisiert werden.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Zuordnungsvorschriften (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der bauleitplanerischen Festsetzungen zu erwarten sind, an den Stellen, an denen sie am verträglichsten sind, an den Stellen, an denen sie am verträglichsten sind, an den Stellen, an denen sie am verträglichs