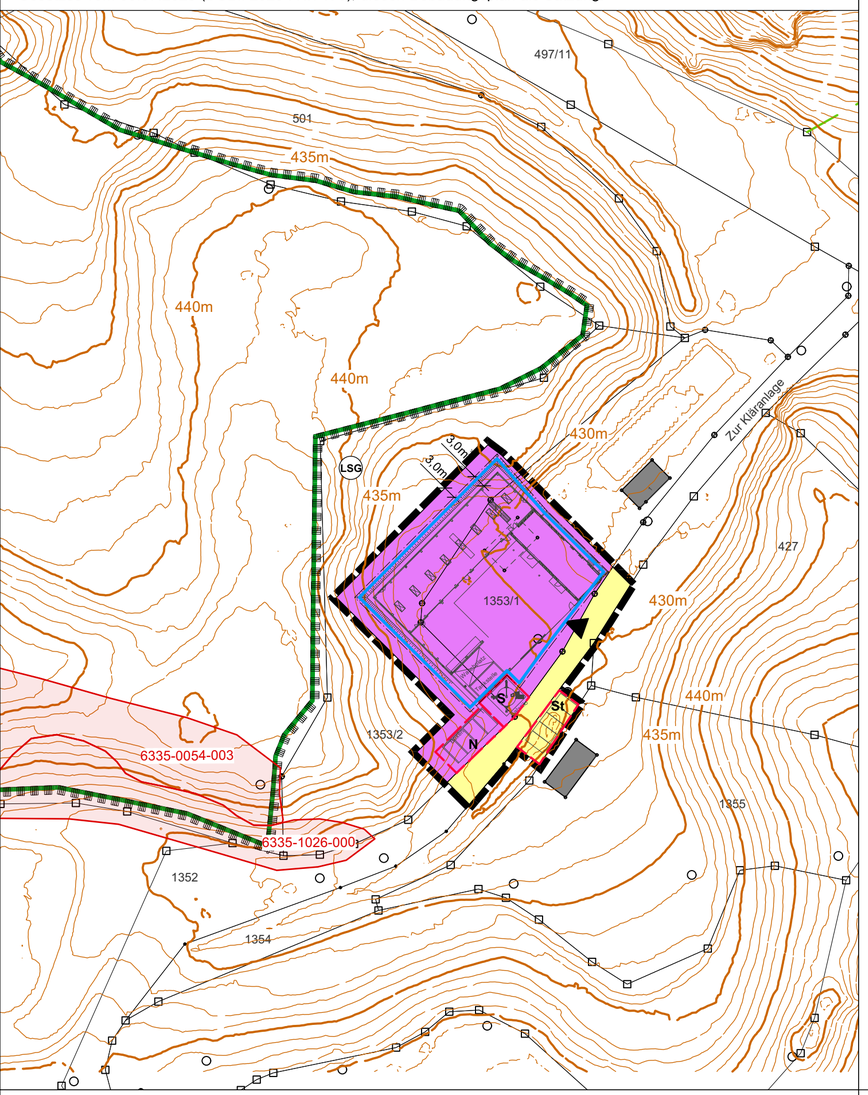
PRÄAMBEL
Die Gemeinde Hartenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung Bauhof

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

0,6 Grundflächenzahl

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

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Zufahrt

Sonstige Planzeichen

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

St Flächen für Stellplätze

N Flächen für sonstige Nebenanlagen (Schüttgutboxen, Überdachungen etc.)

S Flächen für sonstige Nebenanlagen
Zweckbestimmung: Salzsilo

Hinweise

1353/1 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

vorhandene Gebäude

geplantes Vorhaben

zu entfernende Bebauung

435 m Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

LSG Landschaftsschutzgebiet (LSG)

6635-0113-004 Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Hartenstein, den .....

.....
Hannes Loos
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Hartenstein, den .....

.....
Hannes Loos
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Hartenstein, den .....

.....
Hannes Loos
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Fläche für Gemeinbedarf
Nutzungszweck: Bauhof

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,6

Die zulässige Grundfläche GRZ II (GRZ für Nebenanlagen) gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden, sofern die zusätzlich befestigten Flächen als wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert von mind. 0,8 oder besser ausgeführt werden.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 438,2 m Normalhöhennull (NHN).
Dachaufbauten für haustechnische Anlagen sowie Photovoltaik-Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis 441,2 m Normalhöhennull (NHN) überschreiten.
In der Fläche für sonstige Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Salzsilo“ liegt die maximale Höhe für bauliche Anlagen bei 444,5 m Normalhöhennull (NHN).

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

4.1 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig oder wenn nachgewiesen ist, dass keine Vogelbruten auf der Fläche stattfinden.

4.2 Zur Beleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zugelassen.

4.3 Mind. 15% der Dachfläche des Hauptgebäudes sind extensiv zu begrünen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

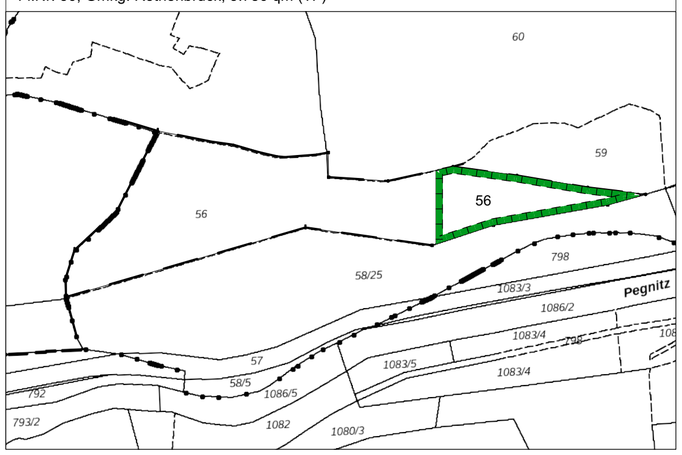
1. Dachform: Flachdach (FD), Dachneigung: 0 -5 Grad.
2. Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz).
3. Grundstückseinfriedungen sind nur in nicht blickdichter Ausführung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

D. Hinweise

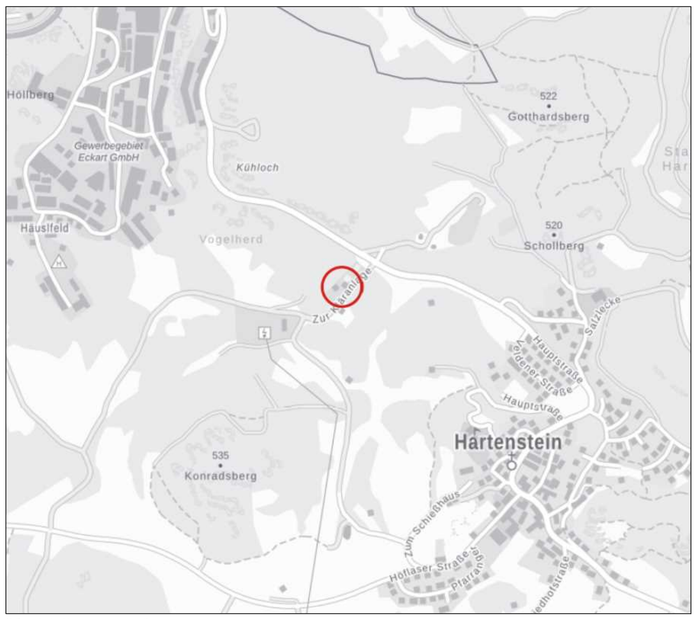
1. Externe Ausgleichsfläche außerhalb des Gemeindegebietes (Ökokontofläche)
Zur Kompensation des Eingriffs durch die Planung wird eine 3.786 qm große Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 56, Gemarkung Rothenbruck (Gemeinde Neuhaus a. d. Pegnitz), als externe Ausgleichsfläche herangezogen. Entwicklungsziel ist ein typischer Dolomitenkiefernwald.
(Details siehe Begründung, die Fläche ist Teil eines abgestimmten Ökokontos)

2. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Externe Ausgleichsfläche (Ökokontofläche)
Fl.Nr. 56, Gmkg. Rothenbruck; 3.786 qm (TF)



Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

N

Gemeinde Hartenstein

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 8 "Sonderbaugebiet Bauhof"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
datum: 18.07.2024 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de