

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Gemeinde Vorra erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.o. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



B) Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäftsbüro-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
 - 1.4 Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Anlagen für sportliche Zwecke,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - c) Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ = 0,8**
- 2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt
- GFZ = 1,6**
- 2.2 Die maximale zulässige Geschosflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt

III

- 2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt
- 2.4 Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. 8 m
- 2.5 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG darf max. 370,00 m ü. NN betragen
- 2.6 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Antika maßgebend.
- 2.7 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufheinteln, Luftansaugtulen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 4,0 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 3.3 Stellplätze, Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

- 4.1 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.
- 4.2 Nebengebäude: Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig. Maximale Höhe auf 6,50 m über dem Bestanda-Höhenpegel begrenzt.
- 4.3 Stellplätze dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengrün, Natur- und Betonsteingefälle mit Kaserfüßen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrbahnen mit durchlässigen Zwischenräumen)
- 4.4 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- 4.5 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

- 5.1 Dachausbildung
Dachdeckung: Dächer nur in begrünter Form oder mit Photovoltaik(PV)-Anlagen belegt zulässig. Dachdeckungen aus Metall unterhalb von PV-Anlagen sind in beschichteter Form zulässig. Bei Verwendung von beschichteten Metallflächen ist im Rahmen des Bauantrags ein Nachweis der Einhaltung der DIN 55624 (E) bzw. der Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer >100 Jahre) nach DIN EN ISO 12944-5 vorzulegen.
Dachausbildung: Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° - 15°. Dachgebäuden sind nur auf Grundgebäuden zulässig. Sonstige Dachaufbauten oder Dachauschnitte sind nicht zulässig.
Hauptfärbung: Die Hauptfärbung muss parallel zu mindestens einer Färbegrenze ausgerichtet sein.
Nutzung von Solarenergie: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Grund ihrer positiven Auswirkungen auf die Energiebilanz ausdrücklich erwünscht. Dennoch sind sie nur in Wandflächen integriert oder mit einer Aufbefestigung auf Dach von max. 0,5 m zulässig. Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer der St 2162 müssen ausgeschlossen werden.
- 5.2 Fassaden
Gefälle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6022, 6027, 6038) sowie glänzend reflektierende Mate-nialien sind für die Fassadengestaltung und Dachdeckungen nicht zulässig.
Die Logofarben des Betriebes sowie die Fassadenfarbe, die zu der Corporate Identity des Betriebes gehören, werden zugelassen.
Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Verkleidungen (Trapezbleche, Holzverkleidungen) oder als Fertigelemente (kein Wachsbein) zulässig.
Tooranlagen sind nach Dimension und Material gestalterisch einzupassen. Darüber hinaus gilt Art. 8 BayBO.
Fassadengestaltung, Putzfarbe und Putzart der Nebengebäude einer Parzelle haben der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

5.3 Fassadenbegrünung
Bei mehr als 50 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebietes anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

5.4 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 15 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schuldfeld) darf eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Alternativ zur Werbeanbringung am Gebäude ist die Errichtung eines Werbeflans (Maximalhöhe 3 m) zulässig.
Nicht zulässig sind:
a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen,
b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
c) Werbeanlagen mit gelben oder blendenden Lichtern,
d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein ausragen.

Die beschriftigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

- 6.1 Einfriedigungen sind sockellos mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- 6.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaunmerkente und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
- 6.3 Einfriedigungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen oder öffentlicher Grünflächen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.
- 6.4 Mauern, Gabionenwände oder -stützmauern sind nicht zulässig.

7. Beleuchtung der Außenanlagen

7.1 Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Straßen dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden. Für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.

8.1 Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße mit einer Breite von mind. 6,50 m. Ausbau entsprechend Norm als Feuerwehrzufahrt. Die dazugehörige Erschließungsstraße darf nicht mit Zaun- oder Toranlagen zum öffentlichen Straßenverkehrsraum versehen werden.

9. Gestaltung des Geländes

- 9.1 Das natürliche Landschaftsprofil ist möglichst zu erhalten. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, oder bis zur Höhe der Straßenoberkante zulässig. Bei Aufschüttungen mit Materialien sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- 9.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizulegen.
Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Abschnitte sind in das natürliche Gelände einzuliegen und zu bepflanzen.
Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 ausweisen. Böschungswasserläufe müssen einen Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird, sondern es mit sonstigen Lärmvorkehrungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.
- 13.2 Ein Entschuldigungsanspruch gegen den Bauherrn der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Straße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.
- 13.3 Es gelten die Immissionsrichtwerte aus der TA-Lärm für Gewerbegebiete (tags: 65 dB(A); nachts: 50 dB(A)).

10. Energieversorgung, Leitungsverläufe

- 10.1 Die Versorgungsleitungen werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
- 10.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsanbieter geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 10.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsanbieter rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebauvorhaben, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

11. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

- 11.1 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 ermittelt.
Ein Teil des notwendigen Ausgleichs wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht.
- 11.2 Verwendung insektenfreundlicher Außen- und Straßenbeleuchtung. Für die Außen- und Straßenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abstrahlarm. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht eingesetzt, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.
- 11.3 Je angelegener 1000 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer und standortgerechter Pflanzbaum mind. 2 Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. 1 Baum ist verbindlich zwischen Gebäude und 5/2166 zur Eingrünung anzubringen, Pflanzgröße und Arten lt. Artenliste.
- 11.4 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen.
Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. 'Schottergärten' sind nicht zulässig.
- 11.5 Artenliste:

Großblüher (Bäume 1. Ordnung):	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
	Juglans regia	Walnuss		
Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):	Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
	Betula pendula	Birke	Prunus communis	Holzbeere
	Malus sylvestris	Malus domestica	Malus domestica	Eberesche
		Holzappel		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3cv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alle bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Sträucher:
Hortensie, Hundsrösche, Hasel, Weinstock, Pfaffenhütchen (giffig), Krotzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.
11.6 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:
Hänge-, Trauer- und Pyramidentormen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thuja und Scheinzypressen, Buntlaubige Gehölze wie blau, rot, gelb oder weißblübig

11.7 Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
A1: Flächenversickerung mittels Hackergestaltung (B1|2)
Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
A2: Entwicklung einer Staudenflur
Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen (A2) sind als Staudenflur (Zeitabstand K132: Anemische Stäube und Staudenfluren) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahlgut aufzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen

11.8 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. Die Ausbildung von Schottergärten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

- 11.9 Auf eine möglichst geringe Belegung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilweisegelassenen Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
- 11.10 Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LU-Merkblatt 'Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial')
- 11.11 Alle bestehenden Gehölze und Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase nach den Vorgaben der DIN 18920 zu schützen. Ausfälle bei den zu erhaltenden Gehölzen und Bäumen sind in der auf dem Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 11.12 Auf Grund des Umfangs der festgesetzten Grünordnerischen Vorgaben auf den Bauarealen ist zum Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Freiflächenfeststellungsplan vorzulegen.

12. Oberflächenwasser

12.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfeststellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

12.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Zur Pufferung von abzulandem Oberflächenwasser ist ein Rückhaltebecken im vorgestellten Bereich vorzusehen. Das Becken ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren und der mögliche Drosselabfluss zu bestimmen sowie nachzuweisen. Die Ableitung des Drosselabflusses erfolgt in Richtung Osten zu einer vorhandenen Vorflut.

12.3 Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Abs- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).

12.4 Genauere Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig gesichert sein müssen.

13. Immissionschutz

13.1 Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

14. Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDSchG) Art. 9 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

15.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu informieren. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

15.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten gemessenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

15.3 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Verfrachtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie vor Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beauftragen zu lassen.
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

16. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Biotope Unterlauf der Wasserläufe aus dem Tal und vom 'Gräberberg'
- Höhenlinien und Ugelände
- Gebäude geplant

Verfahrensvermerk
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat mit Anschriften vom unter Fristsetzung bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

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

Vorra, den
.....
1. Bürgermeister xxxxxx (Siegel)

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem vorliegenden Planteil, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Geheft Begründung mit Seiten. Ausgefertigt: Vorra, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister xxxxxx

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene 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 wird hingewiesen.

Vorra, den
..... (Siegel)
1. Bürgermeister xxxxxxxx

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Alfalter"

Gemeinde Vorra
Landkreis Nürnberger Land



Vorentwurf: 14.02.2023
Entwurf:
Endfassung:

Planverfasser:
Partnerschaft mbH
Dolmetsch 2, 92227 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de

