

# BP GEWERBEGEBIET GRÄBIG

## B. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Gewerbegebiet 1 mit beschränkten Emissionen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 

Tankstellen sind zulässig. Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung zulässig. Unzulässig sind erheblich schadstoffemittierende Anlagen.
- Gewerbegebiet 2 mit beschränkten Emissionen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 

Tankstellen sind zulässig. Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung zulässig. Öffnungen in den südlichen und östlichen Außenwänden der Produktionsgebäude sind unzulässig. Lichtdurchlässige und nicht zum Öffnen geeignete Einbauten sowie zur Rettung von Menschen und notwendige Türen können gestattet werden, wenn der Schallschutz gewährleistet ist. Ausblas- und Ansaugöffnungen von Belüftungsanlagen aller Art sind nach Westen zu richten. Unzulässig sind erheblich schadstoffemittierende Anlagen.
- Maß der baulichen Nutzung
- Max. Traufhöhe
 

Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen Oberkante Erdschotterboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Der Erdschotterboden darf nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen. Diese wird als Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt.
- Bauweise, Baugrenze
  - Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfußflächen nicht zulässig.
  - Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können. Sollte die Länge der Gebäudeteile größer als 50 m sein, ist die Fassade zu gliedern. Dies kann durch einen Versatz von 1,0 m geschehen.
  - Bei der Ausrichtung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.
- Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
  - Auffüllungen dürfen im Mittel nicht mehr als maximal 50 cm über der Oberkante der fertiggestellten südlichen Erschließungsstraße betragen.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 52 BayBO)
  - Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Poxdorf geregelt.
  - Garagen und Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße zu errichten, um die Straßen- und Wegeflächen äußerst gering zu halten.
  - Der Belag des Stauraumes vor Garagen und der Belag der Stellplatzflächen ist so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist.
  - Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg oder Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5,0 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
  - Direkte Zufahrten dürfen zur Kreisstraße FO 26 nicht angelegt werden.
- Wege und Lagerplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Wege und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
  - Ausnahmen gelten für die Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese Bereiche sind entsprechend zu befestigen und das dort anfallende Wasser und eventuell anfallende andere Flüssigkeiten einer betriebs-eigenen, den spezifischen Stoffen angepaßten Kläranlage zuzuführen. Eine ungeklärte Einleitung in Gewässer ist nicht gestattet.
- Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 3 BayBO)
  - Im Plangebiet sind flachgeneigte Dächer, flachgeneigte Satteldächer bis 20° sowie Sheddächer zulässig; flachgeneigte Dächer sollen begrünt werden.
  - Die Stellung der Gebäude hat entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.
  - Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
- Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Grünzonen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
    - Öffentliche Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
 

Entlang der Kreisstraße und der öffentlichen Erschließungsstraße sind die vorhandenen Grünstreifen zu erhalten resp. entsprechend der Pflanzstellung anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bevorzugt sollen heimische und standortgerechte Arten (siehe unter C Artenauswahl) verwendet werden.
    - Die als Vorfluter genutzten Gräben sind mit weiteren Bäumen und Sträuchern zu versehen, so daß ein dauerhafter Gehölzstreifen entsteht, der einheimischen Tieren als Lebensraum dienen kann.
  - Private Grünflächen
    - Die grünordnerischen Maßnahmen sind vom Bauantragsteller in einem Frei-lflächenfeststellungsplan beim Bauantrag darzustellen und nachzuweisen. Der Plan soll von einer qualifizierten Fachkraft erstellt werden. Bevorzugt sollen heimische Arten (siehe C Artenauswahl) verwendet werden. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der Zu- und Abfahrten innerhalb des 1. Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- Zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Einbindung in das Landschaftsbild ist das Gewerbegebiet im nördl. Randbereich mit Baumhecken (Laubbäumen) entsprechend der Pflanzstellung zu bepflanzen, die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausführung als mehrreihige Hecke mit mind. 40 % Baumanteil. Breite nach Pflanzstellung (5,0 m).
- Zur Straße und zum Gebietsrand sind Grünstreifen von mind. 3 m Breite auf privatem Grund anzulegen. Zwischen den Gewerbegrundstücken ist pro Grundstück ein Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 1,50 m anzulegen. Dieser ist mit Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Einzelbaum, Baum-, Strauchgruppen
 

Die zu erhaltenden Strücher sind in die geplanten Anpflanzungen zu integrieren. Die Bäume sind zu erhalten.
- Je fünf Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Wandbegrünung
 

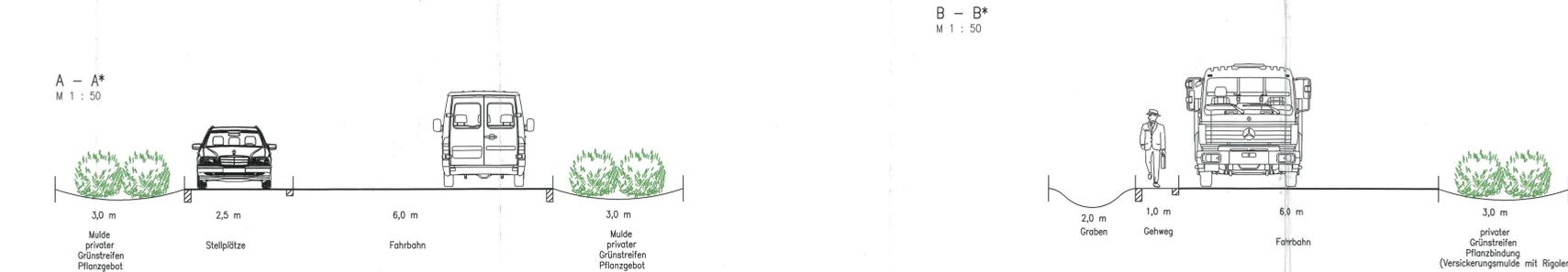
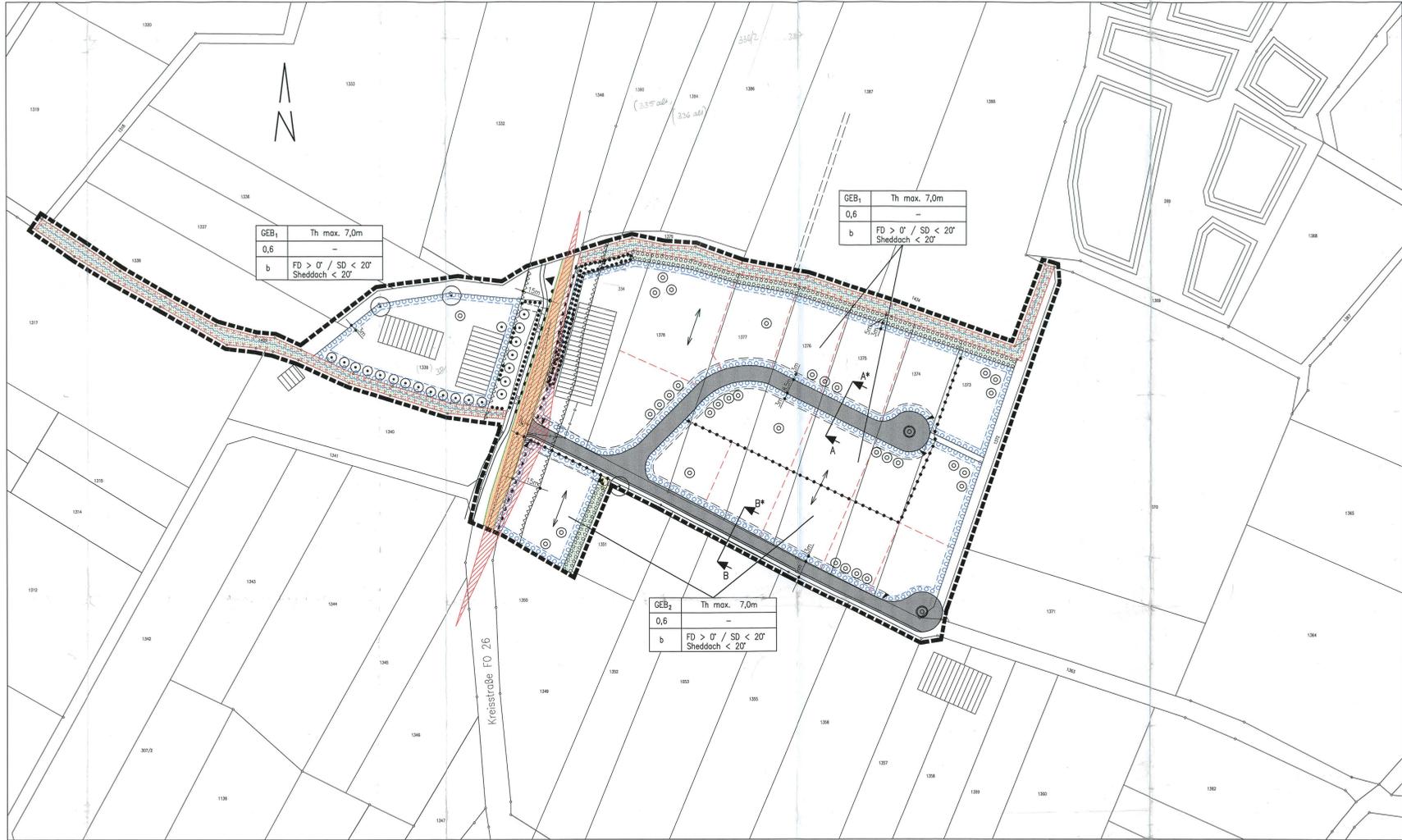
Ungegliederte Wandflächen über 100 m<sup>2</sup> sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- Die als zu erhalten gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu unterhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entspr. des abgestorbenen Bestandes vorzunehmen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, ist in der umgrenzten Fläche sowie im Kronenbereich der gekennzeichneten Bäume zu unterlassen.
- Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfäche ist ein Baum zu pflanzen.

## C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umweltschutz (§ 1 Abs. 5 BauGB)
  - Die fachgerechte Verlegung von Abwasserleitungen auf den Gewerbeflächen und der Anschluß an das öffentliche Kanalsystem sind nachzuweisen.
  - Dem Gemeinderat, der zuständigen Feuerwehr und dem Wasserwirtschaftsamt ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozeß verwendeten oder entstehenden Stoffen auszuhändigen. Diese Liste ist ständig zu aktualisieren.
  - Die Betriebe sind mit spezifischen emissionsmindernden Anlagen auszustatten. Diese sind dem Stand der Technik anzupassen.
  - Die eine erlaubte Wohnfreiheit für Betriebsangehörige sollte nach Möglichkeit als Puffer an der süd. bzw. östl. Seite der Gewerbegebäude verwirklicht werden. Die Betriebswohnung auf Grundstücken entlang der Kreisstraße sollten von dieser abgewandt realisiert werden. Lieferverkehr und Be- und Entlaststätigkeiten in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr sind aus Gründen des Lärmschutzes für Bewohner der angrenzenden Betriebswohnungen nicht zulässig, wenn der Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort 45 m unterschreitet.
  - Es sollen die baulichen Voraussetzungen für die Nutzung von Brauch- bzw. Regenwasser geschaffen werden und im Bauantrag mit eingereicht werden (Zisternen etc.).
  - Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden, dabei ist eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recycling-fähigkeit des Materials zu beachten.
  - Die Einfriedungen dürfen nur als Hecken oder als Zäune ohne Sockel gestaltet werden. Unter den Zäunen ist ein Freiraum von mind. 10 cm freizuhalten (Art. 91 Abs. 1 BayBO).
  - Aus Gründen des Bodenschutzes (§ 4 BauGB), des Baugeschützes (§§ 1, 2 BauGB) und des Naturschutzes (§§ 1, 2 BayNatSchG) wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden verlangt. Deshalb wird u.a. angestrebt, daß das Aushubmaterial innerhalb des Baugelbietes wieder untergebracht wird.
  - Auf die Einhaltung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie die Einhaltung der VDI Richtlinie 2571 "Schallabstrahlung von Industriebauten" sowie DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" wird hingewiesen.
  - Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Geruchs- und Lärmbelastungen auftreten.
- Baubeschränkungen an der Kreisstraße
  - Das eingetragene Sichtfeld an der Einmündung in die Kreisstraße FO 26 ist von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 26 überschreiten freizuhalten.
  - Der in der Planzeichnung eingetragene anbaufreie Streifen mit einer Breite von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand, ist von jeder Bebauung freizuhalten.
- Artenauswahl
 

Auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation (bodensaure Kiefern-Eichen-Mischwald) zu Auswahl stehende standortgerechte Arten:

Baumarten	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Acer campestre	Feldahorn
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyrastris	Wildbirne
	Betula pendula	Birke
	Salix fragilis	Bruchweide
	Salix alba	Silberweide
Sträucher	Cornus sanguinea	Hortenziege
	Corylus avellana	Hazelnuß
	Prunus spinosa	Schlehe
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Viburnum lantana	Schneeball
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Rosa canina	Feldrose
	Rosa canina	Hundsrose
Stroßenbäume	Tilia cordata	Winterlinde
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Acer campestre	Feldahorn (kleinkronig)
	Qualität: je verschult mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm.	



- ## Zeichenerklärung
- Festsetzungen durch Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Mögliche Grundstücksparzellierung (unverbindlich)
  - Maßzahl in Metern
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)
  - GEB<sub>1</sub>: Gewerbegebiet 1 mit beschränkten Emission gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO siehe textliche Festsetzungen 1.1
  - GEB<sub>2</sub>: Gewerbegebiet 2 mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO siehe textliche Festsetzungen 1.2
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - max. zulässige Grundflächenzahl
  - max. Traufhöhe siehe textliche Festsetzungen 2.1
  - Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen 1.4
  - Hauptfirrichtung (zwingend)
  - Satteldach Dochnneigung bis 20°
  - FD > 0°
  - Flohdach, flach geneigt
  - Sheddach
  - besondere Bauweise siehe textliche Festsetzungen 3.2
  - Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)
  - Elit-Versorgungsleitung (entlang der FO 26 nicht dargestellt)
  - Trasfostation der Energieversorgung Oberfranken
  - Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Kreisstraße
  - öffentliche Verkehrsfläche siehe Festsetzung durch Querschnitt auf Planzeichnung
  - Fuß-/Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrtbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - anbaufreier Streifen Kreisstraße
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Gewerbegebietsrandeingerüstung (siehe Hinweise u. nachrichtl. Übernahmen Nr. 3 Artenauswahl u. textl. Festsetzungen 8.2.2)
  - Private Grundstücksfächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Eingrünung der gewerbli. Grundstücke (siehe Hinweise u. nachrichtl. Übernahmen Nr. 3 Artenauswahl u. textl. Festsetzungen 8.2.3)
  - Private Grundstücksfächen mit Bindung zum Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher
  - Innerhalb der privaten Grundstücksfächen mit Pflanzbindung sind Grundstückszufahrten zulässig.
  - Bäume - zu erhalten
  - Bäume - zu pflanzen (logemäßig nicht gebunden)
  - Wasserflächen - offener Graben
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Vorhandene Grundstücksgrenze
  - Bestehende Haupt- / Nebengebäude
  - Flurstücksnummern (Abfindungskarte der Flurbereinigung)
  - Sichtdreieck (siehe Hinweise u. nachrichtl. Übernahmen Nr. 2)

- ## Verfahrensvermerke
- Der Gemeinderat Poxdorf hat in der Sitzung vom 07.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gräbig" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Poxdorf, den 30.06.2000 Siegel (1. Bürgermeister)
  - Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.99 hat durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 22.11.1999 bis 20.12.1999 in der Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich stattgefunden. Poxdorf, den 30.06.2000 Siegel (1. Bürgermeister)
  - Mit Schreiben vom 18.11.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Poxdorf, den 30.06.2000 Siegel (1. Bürgermeister)
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.02.00 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.00 bis 07.03.00 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.03.00 ortsüblich bekanntgemacht. Poxdorf, den 30.06.2000 Siegel (1. Bürgermeister)
  - Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.02.00 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.00 beteiligt. Poxdorf, den 30.06.2000 Siegel (1. Bürgermeister)
  - Die Gemeinde Poxdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.06.00 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.02.00 der Sitzung beschlossen. Poxdorf, den 30.06.2000 Siegel (1. Bürgermeister)
  - Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 08.06.00 Nr. 11/00 gem. § 16 Abs. 2 BauGB genehmigt. Forchheim, den 07.06.00 Siegel (1. Bürgermeister)
  - Der Bebauungsplan ist in der Fassung vom 29.02.00 beschlossen und vom Landratsamt am 08.06.00 genehmigt worden. Poxdorf, den 30.06.2000 Siegel (1. Bürgermeister)
  - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 08.06.00 bekanntgemacht. Poxdorf, den 30.06.2000 Siegel (1. Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt.

NR.	ÄNDERUNG	DATUM	NAME
03	Stroßengraben	03.04.00	JS
02	allseitige Eingrünung der Gewerbegrundstücke	03.11.99	B
01	Bestimmung der Geländeoberkante	03.11.99	B

**PROJEKT :** BP Gewerbegebiet Gräbig mit integrierter Grünordnung

**BAUHERR :** Gemeinde Poxdorf  
Landkreis Forchheim

**BEARB.:** GEZ  
**EL:** He

**GEPR.:**

**PLAN :** Rechtsplan

**MASSTAB:** 1 : 1.000

**PROJ.NR.:** 7.27.1444

**ENTWURF :** INSUMMA

**DATUM:** 08.05.2000

**PLAN NR.:** 01

INSUMMA Ingenieurgesellschaft mbH  
Bärenschanzstrasse 64 90429 Nürnberg Tel. 92616-0