



Festsetzungen durch Planzeichen

- GE** Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- 0,8** Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- o** Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise
- SD, PD, FD** Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig
0° - 45° zulässige Dachneigung von - bis in Grad
- Baugrenze

- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

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

- Erhalt von Baum- und Heckenstrukturen**
Baumpflanzung mit Standortbindung

- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Planzeichen für Hinweise

- 3,0** Maße in Meter
- Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
- 1** Parzellennummer
- o** tachymetrischer Vermessungspunkt
- 564,0** Höhenlinie
- A, B** Darstellung Richtungssektoren mit Bezugspunkt
- IO** Immissionsort

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Dachform / Dachneigung
max. Firsthöhe	

Hinweis der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern:

Das Planvorhaben liegt innerhalb einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Das Vorhandensein hier nicht-risikoreicher Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Sofern Wohnhäuser in das Gewerbegebiet gebaut werden, müssen diese auf das Vorhandensein des/der Schafstalls/Schafställe hingewiesen werden und auf mögliche Geruchsbeeinträchtigungen sowie Lärm durch Tiergeräusche.

Auf der Fl. Nr. 569 wird in einem Anbau Schafmist eingelagert.

Sofern staub- und geruchsintensive Gewerbebetriebe angesiedelt werden, ist auf eine ausreichende Filtertechnik zu achten um landwirtschaftliche Betriebe nicht zu beeinträchtigen.

Bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und bei der Bewirtschaftung benachbarter Flächen kann es zu Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen kommen. Diese sind als unvermeidbar hinzunehmen und dürfen zu keiner Forderung einer Entschädigung führen.

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Baufensters eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- Bauweise**
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten.
3.2 Die Herstellung von Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**
4.1 Für die Gebäude sind gleich geneigte Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° zulässig.
4.2 Grelle Farbtöne, polierte und spiegelnde Oberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Fliesen sind für Außenwände unzulässig.
4.3 Die Firsthöhe darf, bezogen auf das mittlere Geländeneiveau der Gebäudeaußenwand, max. 8,00m betragen.
4.4 Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen.
4.5 Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Wandverkleidungen zur Energiegewinnung sind zulässig.
4.6 Werbeanlagen dürfen, soweit nicht am Giebel angebracht, nicht oberhalb der Dachtraufe angeordnet werden. Werbeanlagen dürfen eine Einzelgröße von 10 m² und eine Gesamtgröße von 20 m² nicht überschreiten. Blinkende und sich bewegende Werbung ist unzulässig.
- Einfriedigungen**
5.1 Zulässige Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune und lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit bis zu 2m Höhe. Soweit die Geländeverhältnisse dies erfordern, sind Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Flächenbefestigung**
6.1 Die Flächenbefestigungen sind möglichst versiegelungsarm z. B. Betonpflaster mit offener Fuge oder Dränpflaster herzustellen.
6.2 Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nur in Bereichen mit entsprechenden betrieblichen Erfordernissen wie z. B. Fahrgassen, Waschplätze oder Tankstellen zulässig.
- Entwässerung**
8.1 Oberflächen aus Zink, Kupfer und Blei sind zur Einhaltung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlägen in das Grundwasser nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² zulässig.
8.2 Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Schmierstoffe, Lacke u.v.m.) ist das WHG (Wasserhaushaltsgesetz), das BayWG (Bayerisches Wassergesetz) sowie die VAWs (Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.
Mit wassergefährdenden Stoffen ist so umzugehen, dass keine Verunreinigung von Boden oder Gewässern erfolgen kann. Sofern ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsantrags für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nachzuweisen, dass die einschlägigen Gesetze und Regelungen eingehalten werden.
- Grünordnung**
9.1 Die Maßnahmen der Grünordnung gemäß Planblatt sind einzuhalten.
9.2 Das Anlegen von Hecken zur Grundstücksabgrenzung wird gestattet. Hierauf ist zu achten, dass nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze zum Einsatz kommen. Nadelgehölze sind für Hecken und Pflanzungen unzulässig. Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen oder zu bepflanzen. Die als Anlage 1 zur Begründung beigefügte Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen wird empfohlen.
- Immissionsschutz**
Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg, Bericht 13913.1 vom 16.10.2017 zugrunde (siehe Begründung Anlage 4).
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK,i,k} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent gemäß DIN 45691 L _{EK,i,k} in dB	
tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
58	43

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 L _{EK,zus} in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
A	207	233	+2	+4
B	233	294	+2	+7

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem: x = 4438291 (Rechtswert) / y = 5437141 (Hochwert)
Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Das Zusatzkontingent L_{EK,zus} ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingentes L_{EK} und des Zusatzkontingentes L_{EK,zus} im jeweiligen Sektor. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte im Richtungssektor k L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Unabhängig von den Festsetzungen der Emissionskontingente dürfen die Geräuschimmissionen in der Summe aller Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b) TA Lärm von 65/50 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten.

Es wird empfohlen, bereits im Planungsstadium auf entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorV abzustimmen.

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder Belastungen durch chemische oder physikalische Einwirkungen entstehen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Bergen hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Thalmannsfeld“ im Ortsteil Thalmannsfeld beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Thalmannsfeld“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Thalmannsfeld“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Thalmannsfeld“ in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Thalmannsfeld“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bergen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thalmannsfeld“ in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Bergen, den _____

Walter Gloßner, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Ausgefertigt
Bergen, den _____

Walter Gloßner, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thalmannsfeld“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thalmannsfeld“ ist damit in Kraft getreten.
Bergen, den _____

Walter Gloßner, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Bergen



**Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Thalmannsfeld"**

Aufgestellt: Pleinfeld, den 21.02.2017
Ergänzt: Pleinfeld, den 18.07.2017 und 19.12.2017
Ergänzt: Pleinfeld, den 30.08.2018

