



1. Stabsgebäude
2. Sanitätsgebäude
3. Lehrsaaalgebäude
4. Kompaniegebäude (A)
5. Zuggebäude
6. Kompaniegebäude (A)
7. Zuggebäude
8. Kompaniegebäude (B)
9. Zuggebäude
10. Kompaniegebäude (B)
11. Betriebsstofflager
12. Betriebsstofflager
13. Tankstelle
14. Gasprüfraum
15. Kompaniegebäude (A)
16. Kompaniegebäude (A)
17. Kompaniegebäude (A)
18. Wirtschaftsgebäude
19. Abfallentsorgung
20. Kammergebäude
21. Lager f. Sondermüll Streumittel u. Streusalz
22. Werkstattgebäude / Standortverwaltung
- 23a. KFZ-Halle (STOV)
- 23b. KFZ-Halle
24. Ausbildungshalle
25. Schutzdach
26. Kleinschießanlage
27. Schutzdach
28. KFZ-Halle 15-torig
29. Kompanie-Werkhalle
30. Bataillon-Werkhalle
31. Sozialraum
32. Sammelstelle f. Verwertungsgut u. Sonderabfälle
33. Heizgebäude
34. Wache

**INLEITUNG**

Die Stadt Melrichstadt erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) geändert worden ist, und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den

**Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hainberg-Areal" als**

SATZUNG.  
INHALT DES BEBAUUNGSPLANES  
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

**A. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - 2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) nach § 8 BauNVO. Zulässig sind die in Abs. 2 Nr. 1 Nr. 1-4 BauNVO und die in Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Im Gewerbegebiet (GE(e)) in unmittelbarer Nachbarschaft zum jüdischen Friedhof, sind Versorgungsstellen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zulässig. Innerhalb der gesamten Gewerbeflächen ist eine lärmäßig störende Nacharbeit nicht zulässig.
3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16f BauNVO)
  - 3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,8, gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück bedingt und/oder wird, mitzuzurechnen.
  - 3.2 maximal zulässige Geschosflächenzahl, z.B. 2,4, gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
  - 3.3 Die Maße der baulichen Nutzung sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.
  - 3.4 Wandhöhen: Bei den Wandhöhen, gemessen ab gewachsenem Boden bis zur Schnittlinie der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, gilt als Höchstgrenze: First 16,00m, Wandhöhe 11,50m. Norderdächer können die max. Firsthöhe überschreiten.
4. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 4.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
  - 4.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
Ga Garage  
St Stellplatz
  - 4.3 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Baukörper sind auch über 50m Länge zulässig.
5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 Verkehrsfläche
  - 5.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 5.3 mögliche Zufahrt
  - 5.4 Stellflächen für den ruhenden Verkehr
6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Strom
7. GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 

BAUMARTENLISTE (vorhandene Bäume)	
Bi Birke	Sw Steinwechsel
Sk Schwarzerle	Ah Silberahorn
Sa Sotzornom	Ki Kiefer
Ba Bergahorn	Ka Kastanie
Li Winterlinde	Nu Nußbaum
Bu Rottbuche	Bb Birnbaum
Fa Feldahorn	Ap Apfelbaum
El Eibersche	Zw Zwetschge
Ml Mehlere	
Tk Süße Traubenkirsche	
Hb Hanibuche	

  - 7.1 Wald
  - 7.2 öffentliche Grünfläche
  - 7.3 private Grünfläche
  - 7.4 Gehölzgruppen aus Landschaftsgehölzen, zu erhalten
  - 7.5 zu erhaltene Einzelbäume mit Artenangabe
  - 7.6 zu pflanzende Laubbäume, Hochstamm
  - 7.7 vorhandene Einzelbäume, Erhaltung oder ortsnaher Ersatzpflanzung heimische Arten
8. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
  - 8.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
  - 8.2 Landschaftsschutzgebiet Bayerische Rhön
  - 8.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Flächen für ökologischen Ausgleich
    - A1 Grünstreifen in wechselnder Breite von 6,0m bis 9,6m gemäß Planentwurf mit Pflanzung einer 2-3 reihigen Hecke aus heimischen Landschaftsgehölzen. Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen 1m, auf Lücke gesetzt, Pflanzgröße vStk. 3-5 Triebe 60-100cm Arten und Artenverhältnis: Hundrose, Weimrose, Schiele (je 15 %); Eingriffeliger Weißdorn, je 10%; Hainriege, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Liguster, je 5%; Kreuzdorn, 3 %; Schwarzer Hölunder 2%.
    - A2 Entsigelung der Baulflächen und Verkehrsflächen und Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland, magerem Säumen und Magerrasen auf magerem Substrat. Schnitzeitpunkt ab 1.6. jeden Jahres, Mähgutabfuhr
    - A3 Sukzessionsfläche, Ziel Waldentwicklung
    - A4 Grünstreifen in 6m Breite mit Pflanzung einer 2 reihigen Hecke aus heimischen Landschaftsgehölzen, Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen 1m, auf Lücke gesetzt, Pflanzgröße vStk. 3-5 Triebe 60-100cm Arten und Artenverhältnis: Hundrose, Weimrose, Schiele (je 15 %); Eingriffeliger Weißdorn, Zweigfelliger Weißdorn, je 10%; Hainriege, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Liguster, je 5%; Kreuzdorn, 3 %; Schwarzer Hölunder 2%.
    - A5 Entsigelung der befestigten Flächen, Erhaltung der Gehölzgruppen und der 4 Einzelbäume, Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland, Schnitzeitpunkt ab 1.6. jeden Jahres, Mähgutabfuhr
  - 8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 8.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
9. GESTALTUNG DER GEBÄUDE
  - 9.1 Es sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-10 Grad zulässig. Flächeneigete Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad sind zulässig.
  - 9.2 Die Dachdeckung hat bei geeigneten Dächern mit rotbraunem Material zu erfolgen. Dächer mit 5 Grad Neigung und darunter sind zu belassen.
  - 9.3 Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an der Giebel- und Traufseite 0,30 - 0,50m.
10. AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNG
  - 10.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
  - 10.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz und ohne Stützmauer anschließen.
11. WERBEANLAGEN
  - 11.1 Beleuchtungen und Werbeanlagen, die in den freien Landschaftsraum wirken, sind nicht zulässig.
  - 11.2 Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebäudefassade ist zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10% der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.
  - 11.3 Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist nicht zulässig.
  - 11.4 Werbeschildanlagen sind nicht zulässig.
  - 11.5 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.
12. STELLPLATZNACHWEIS
  - 12.1 Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück in jeweils ausreichender Anzahl nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf ist in den Bauanträgen nachzuweisen.
  - 12.2 Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Festgesetzte Grünflächen dürfen nicht mit Stellflächen, Garagen oder Carports überbaut werden.

**13. ENFRIEDUNG**

Zur Einfriedung der Grundstücke sind offene Gitterzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m (gemessen vom natürlichen Gelände) zulässig. Die Zäune sind zu hinterpflanzen mit Sträuchern der Artenliste zu 8.3. Sie sind außer bei seitlichen Grenzen 1,00 m von der Grenze abzurücken.

**13.2**

Ebenfalls zulässig sind freiwachsende Hecken (Arten s. Pflanzenliste zu 8.3).

**14. LÄRMSCHUTZ**

14.1 Im Gewerbegebiet werden in den Teilbereichen GE(e) 1 bis GE(e) 5 nur Betriebe und Anlagen zugelassen, deren flächenbezogene Schallleistungspegel tagsüber 60 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
14.2 Um die schalltechnischen Anforderungen in der östlichen Nachbarschaft zu erfüllen (Hainberg-Wohngeliet), ist innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes - GE(e) 6 der flächenbezogene Schallleistungspegel tagsüber auf 55 dB(A)/m<sup>2</sup> beschränkt. Darüber hinaus werden Betriebe mit hohem LKW - Zulieferungsverkehr und Betriebe, die im Außenbereich regelmäßig Maschinenlärm verursachen, in diesem Bereich nicht zugelassen.  
14.3 Zur Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans lärmverursachende Arbeiten und Tätigkeiten untersagt.

**15. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

15.1 Aufgrund der Nähe zum Segelfluggelände Biechofsberg-Melrichstadt sollen die baulichen Anlagen die Höhe von 350 üNN nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine Zustimmung des Luftamtes Nordbayern erforderlich.

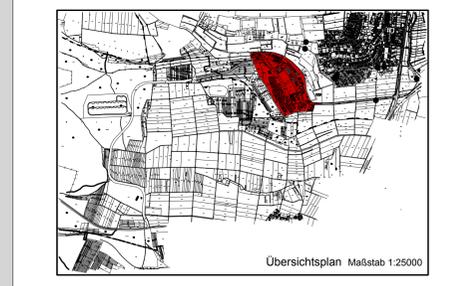
**B. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE**  
(nach § 9 BauGB, BauNVO, PlanV und § 81 BayBO)

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Flurstücknummern
- 3 bestehende Gebäude
- 4 Abbruch Gebäude
- 5 offene Halle
- 6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 7 Friedhof
- 8 Böschungen
- 9 Sportanlage
- 10 unter den Gebäuden 27 und 30 befinden sich lt. Altlastengutachten, welche erst nach einer Entseelung bzw. Rückbau der Gebäude saniert werden müssen.

**C. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Hainbergareal" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Hainberg-Areal" in der Fassung vom 20.10.2011 hat in der Zeit vom 29.03.2012 bis 14.03.2012 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Hainbergareal" in der Fassung vom 20.10.2011 hat in der Zeit vom 22.03.2012 bis 08.03.2012 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Hainbergareal" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Hainbergareal" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Stadt Melrichstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Hainbergareal" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans "Hainbergareal" ist damit in Kraft getreten.

Melrichstadt, den ..... (Siegel) ..... (1. Bürgermeister)



Projekt: Gewerbegebiet Hainbergareal

Stadt Melrichstadt

Darstellung: Entwurf  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Maßstab 1:1000  
Fassung 15.03.2012

Entwurf: Bayerische Landessiedlung GmbH  
Bereich Standortentwicklung und Städtebau  
Bahnhofstr. 29 95444 Bayreuth  
Telefon: 0921 / 7842-0 Telefax: 0921 / 7842-20

