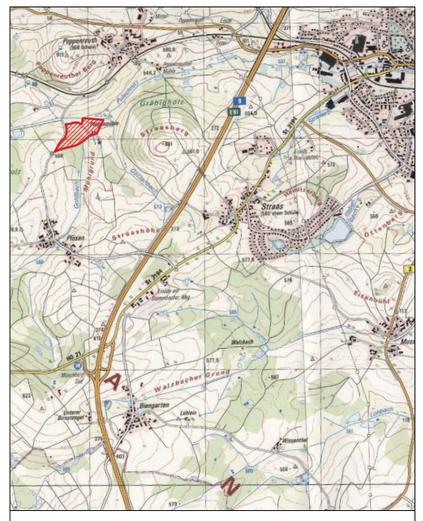
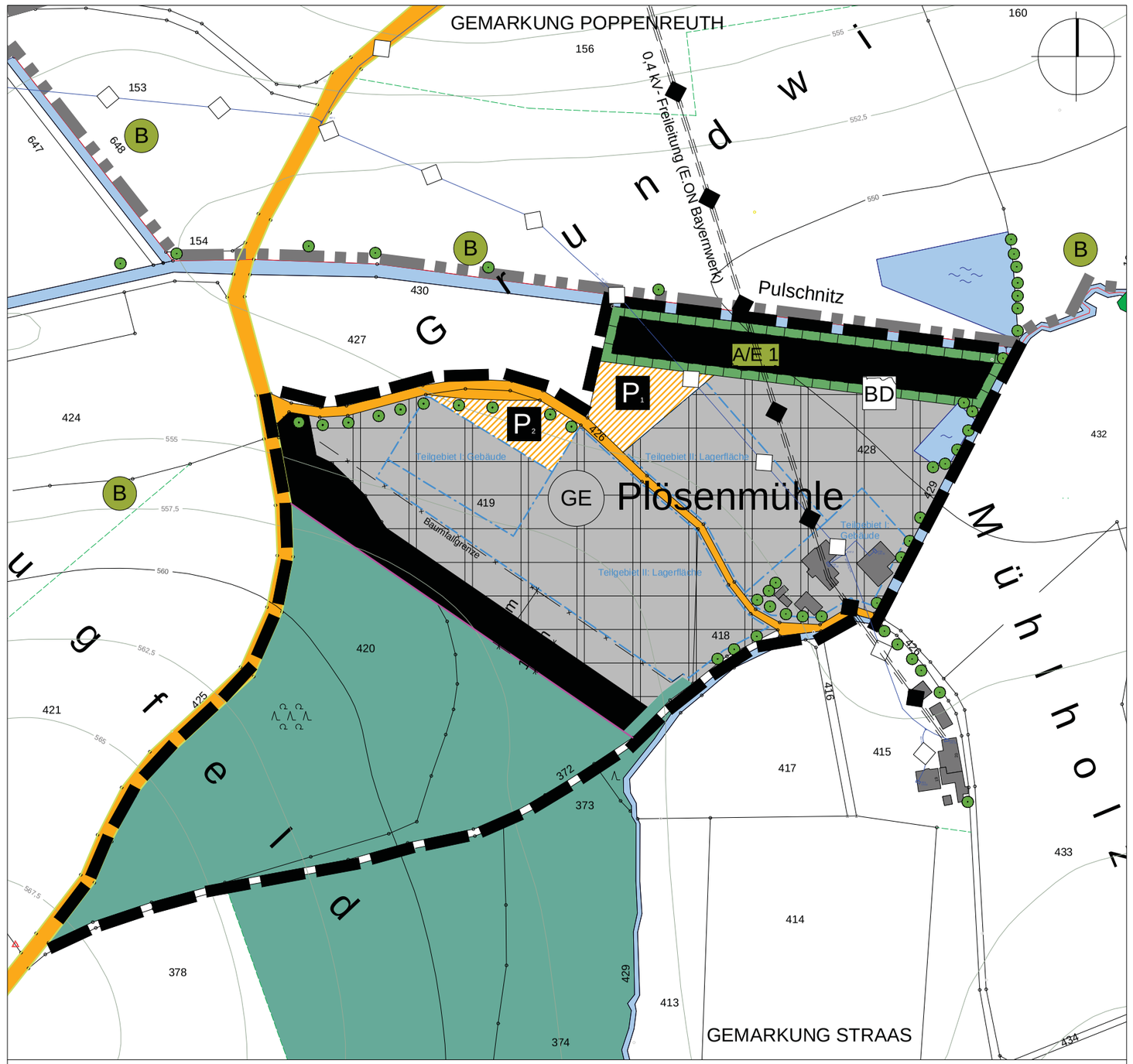
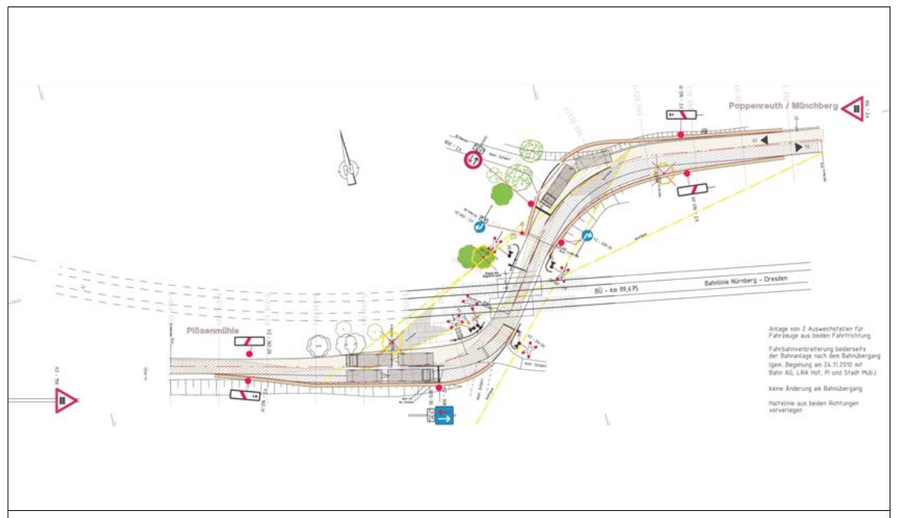


Übersichtsplan M 1:25.000



Bebauungsplan " Gewerbegebiet für Gerüstbau / Plösenmühle" Lageplan M 1:1.000



Umgestaltung Bahnübergang Poppenreuth - Schleppkurven Schema, o.M.
Vorzugsvariante mit 2 Ausweichstellen, Planstand 22.03.2011, IVS / Kronach (Siehe Nr. 5.1 der Begründung)

FESTSETZUNGEN

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils aktuellen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Gewerbegebiet — GE

Gewerbegebiet „für Gerüstbau "
gemäß §8 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Anlagen für Gerüstbau mit Entwicklung, Schulung, Logistik, Fertigung, Lagerung, Forschung und Handel. Weiterhin sind zulässig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Für das Gebiet wurden im Vorfeld schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft IBAS, Bayreuth, vom 29. April 2009 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1. Die von der Fa. Lakner einschließlich des dazugehörigen Fahrzeugverkehrs ausgehenden Geräusche dürfen gem. Ziffer 6.1 der TA Lärm folgende Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen bebauten Nachbargrundstücken von

-tags 60 dB(A) und
-nachts 45 dB(A)

nicht überschreiten.

2. Die von dem der Fa. Lakner zuzuordnenden Fahrzeugverkehr einschließlich der des Zugverkehrs auf der Bahnlinie Hof-Bayreuth/Bamberg ausgehenden Geräusche dürfen gem. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an den Immisionsorten im Bereich der Ortsdurchfahrt Poppenreuth folgende Immisionsgrenzwerte von

-tags 64 dB(A) und
-nachts 54 dB(A)

nicht überschreiten.

1.1.2. Grundflächenzahl — GRZ 0,35

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet beträgt insgesamt 0,35 (GRZ 0,35).

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen — FH 10,00m

Die Firsthöhe von Gebäuden darf maximal zehn Meter betragen, gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Bereich des Hauptzuganges bis Oberkante Dachhaut beim First (FH 10,00m).

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Baugrenze:
Teilgebiet I: Gebäude
Teilgebiet II: Lagerfläche

Bei allen zu errichtenden baulichen Anlagen sind die Abstandsflächen gemäß Art.6 Absatz 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Öffentlicher Feld- und Waldweg

1.3.2. Gemeindeverbindungsstraße

1.3.3. Straßenbegrenzungslinie

1.3.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Parkfläche — P

1.4. Hauptversorgungsleitungen

1.4.1. Elektrizitätsfreileitung der e.on

1.4.2. Wasserleitung

1.5. Grünflächen

private Grünfläche

Das Planungsgebiet ist mit einer privaten Grünfläche zur freien Landschaft abzugrenzen.

1.6. Wasserflächen

bestehende Teiche

bestehende Fließgewässer

1.7. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Wald

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

1.8.1. erhaltenswertes Biotop — B

1.8.2. Ausgleichsfläche — A/E

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden dem im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet für Gerüstbau in der Plösenmühle" festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Ausgleichs / Ersatzmaßnahme 1:
Auf der im Plan gekennzeichneten Teilfläche des Grundstücks Flur-Nummer 428 der Gemarkung Straas wird folgende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt: Der gekennzeichnete Bereich wird mit Ausnahme der bestehenden Gewässer flächig mit einem Feldgehölz bepflanzt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen dürfen nicht in die Einfriedung des Betriebsgeländes einbezogen werden. Sämtliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

1.8.3. neu zu pflanzende Bäume

1.8.4. erhaltenswerter Baumbestand

1.9. Sonstige Planzeichen

1.9.1. Bodendenkmal — BD

Gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege könnte es sich bei dem Bodendenkmal um ein mutmaßliches Grabhügelfeld schlechter Erhaltung handeln. Die Angaben hierfür stammen aus der alten Ohlenschlägerdatei.

1.9.2. Mit Leitungsrechten belastete Fläche

Baubeschränkungszone der 0,4 kV-Freileitung (1,0 m beiderseits der Leitungsachse), dies gilt auch für den Einsatz von Baumaschinen.

1.9.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.

1.9.4. Gemarkungsgrenze

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer — SD 23°-45° / PD>7° / FD 0-7°

Betriebsgebäude sind mit Satteldächern, die auf beiden Seiten gleiche Dachneigungen aufweisen, oder mit Pultdächern bzw. Flachdächern auszuführen; Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 23° - 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 7° auszuführen. Als Dacheindeckung sind schwarze oder dunkle Tondachziegel, Betondachsteine, Flachdachabdichtungsbahnen, Dachbegrünungen, Titanzink- oder Aluminumbleche sowie Photovoltaik-Module zulässig.

2.2. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Holz oder Holzverkleidungen sind zulässig.

2.3. Werbeanlagen

An den Fassaden sind für Werbeanlagen Flächen bis 7 m² Maximalgröße zulässig. Als Werbepylon ist ein Gerüstturm mit einer Grundfläche 3,0 x 3,0 m und einer Höhe von 10,0 m zulässig.

2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter oder Maschendrahtzaun, Farbe grün, auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,20 Meter nicht überschreiten.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	GE	GRZ 0,35	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	FH10m	SD>23-45°	Dachform/Dachneigung
Dachform/Dachneigung	PD>7°	FD 0-7°	Dachform/Dachneigung

Flurstücksnummern — 417

vorhandene Grundstücksgrenzen

Höhenlinien

zukünftiger Waldrand

Baumfallgrenze, 30 m

4. Hinweise

4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektronischen Arbeiten, wie Gerüstbauarbeiten, Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen oder Fördermitteln, Montagearbeiten, Transportarbeiten, Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten oder Nähern von sonstigen Geräten und Bauhilfsmitteln ist von unter Spannung stehenden elektrischen Anlagen oder Teilen elektrischer Anlagen ohne Schutz gegen direktes Berühren ein Schutzabstand von drei Metern einzuhalten. Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Maßgeblich für die Abstände ist das ausgeschwungene Leiterseil. Beim Transport sind einziehbare Leitern, Hubeinrichtungen und Kranausleger einzuziehen oder abzusenken.

4.2. Denkmalschutz

Gemäß Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmen 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.
Gemäß Art.8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.3. Geländeauffüllungen

Das Gelände darf höhenmäßig nicht aufgefüllt werden.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat der Stadt Münchberg beschloß in seiner Sitzung am 25.09.2008 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Gewerbegebiet für Gerüstbau in der Plösenmühle". Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich am 04.07.2009 bekanntgemacht; der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Gewerbegebiet für Gerüstbau in der Plösenmühle" in der Fassung vom 23.06.2009 wurde mit der Begründung während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 13.07.2009 - 14.08.2009 im Rathaus der Stadt Münchberg ausgelegt.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2009 in der Zeit vom 10.07.2009 bis 14.08.2009 an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans der Stadt Münchberg für das Gebiet „Gewerbegebiet für Gerüstbau in der Plösenmühle" beteiligt und angehört.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Gewerbegebiet für Gerüstbau in der Plösenmühle" in der Fassung vom 15.12.2009 wurde mit der Begründung, nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.01.2010, im Rathaus der Stadt Münchberg vom 18.01.2010 bis 19.02.2010 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit wurde den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusssitzung vom 20.07.2010 Beschluß gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Satzungsbeschluß

Die Stadt Münchberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.11.2014 den qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet für Gerüstbau in der Plösenmühle" in der Fassung vom 01.10.2014 als Satzung beschlossen.

Münchberg, den 15.12.2014 Stadt Münchberg

(Dienstsiegel)

Christian Zuber
Erster Bürgermeister

5.6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 02.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der qualifizierte Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Münchberg zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet für Gerüstbau in der Plösenmühle" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des §215 Abs.1 BauGB wird hingewiesen (§215 Abs.2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach
1. eine nach §214 Abs.1 Satz1 Nr.1 bis 3BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des §214 Abs.2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach §214 Abs.3 Satz2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Münchberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach §214 Abs.2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Münchberg, den 13.04.2015 Stadt Münchberg

(Dienstsiegel)

Christian Zuber
Erster Bürgermeister

Stadt Münchberg
Landkreis Hof

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 "Gewerbegebiet für Gerüstbau mit Entwicklung, Schulung, Logistik, Fertigung, Lagerung, Forschung und Handel in der Plösenmühle"

Endfassung M = 1 :1.000

Stand: gezeichnet 23.06.2009
geändert 15.12.2009
geändert 01.10.2014

Planung: Projektgemeinschaft
"Gewerbegebiet für Gerüstbau / Plösenmühle"

Architekturbüro
Dipl. Ing. (FH)
Dietrich Scheler
Th.-Heuss-Str. 37
95213 Münchberg
Tel: 09251/85537
Fax: 09251/85567

ivs
Ingenieurbüro
für Bauwesen GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel: 09261/6062-0
Fax: 09261/6062-60

Unterschrift:
Dipl. Ing. (FH) Dietrich Scheler — Dipl. Geogr. Norbert Köhler