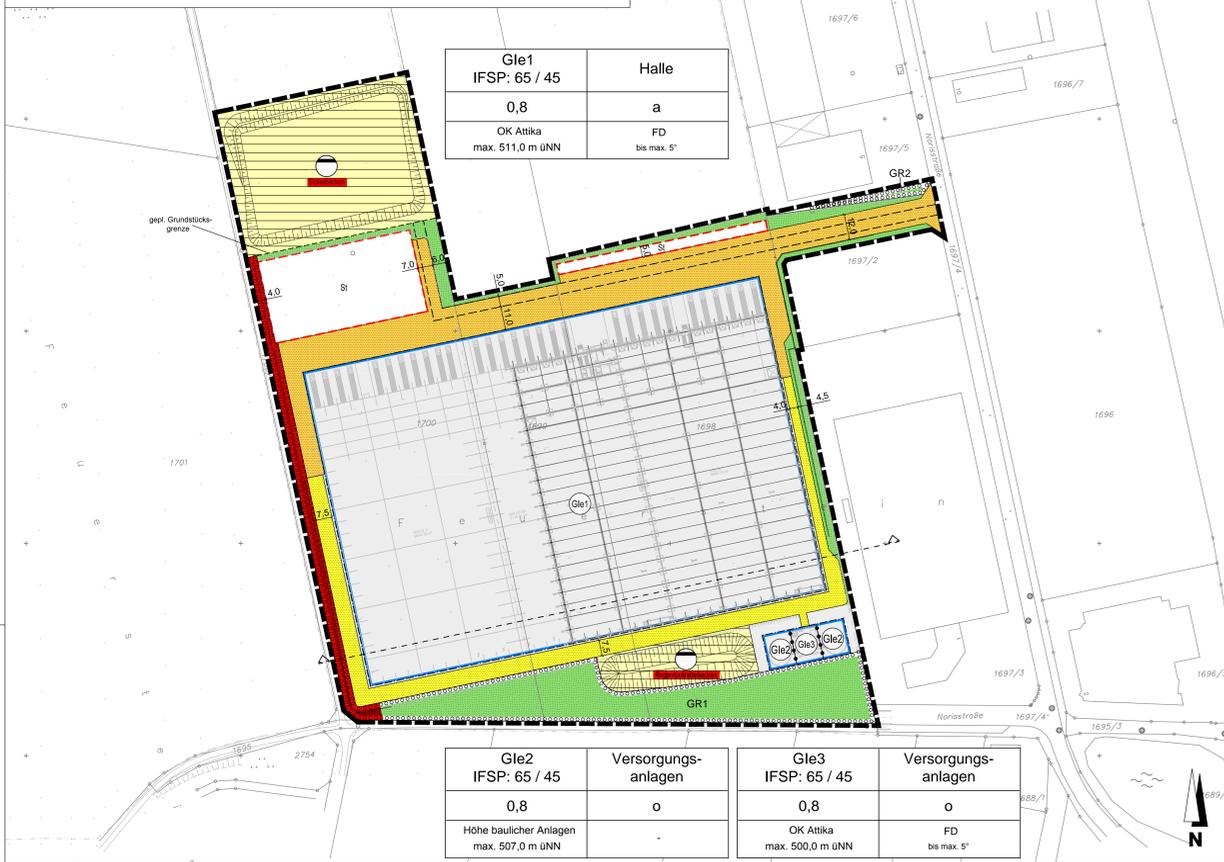




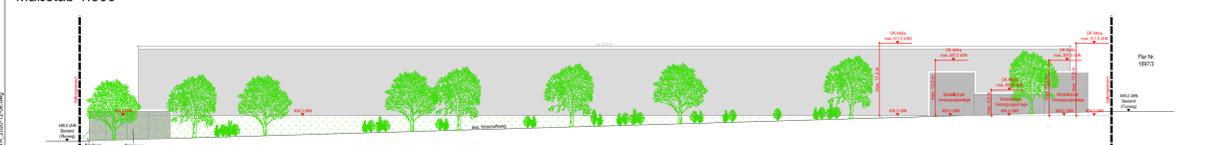
Ausgleichsbebauungsplan, Gemarkung Geschwand  
Maßstab 1:2.000



Gle1	Halle
IFSP: 65 / 45	
0,8	a
OK Attika	FD
max. 511,0 m üNN	bis max. 5'

Gle2	Versorgungs-	Gle3	Versorgungs-
IFSP: 65 / 45	anlagen	IFSP: 65 / 45	anlagen
0,8	o	0,8	o
Höhe baulicher Anlagen		OK Attika	FD
max. 507,0 m üNN		max. 500,0 m üNN	bis max. 5'

Modellschnitt Süd  
Maßstab 1:500



Modellschnitt Süd  
Maßstab 1:500

3.08.001\_01\_BBP\_V0\_2020-02-06.dwg

### IPRÄAMBEL

Die Aufteilung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 4“ erfolgte auf der Grundlage...  
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)  
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3765)  
- der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1957) und  
- der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- #### 1.0 Nutzungsschablone
- A) Art der baulichen Nutzung / Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
  - B) Nutzung
  - C) Grundflächenzahl GRZ
  - D) Bauweise
  - E) max. Höhe baulicher Anlagen
  - F) Dachform / Dachneigung

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)  
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 4“ in Pegnitz Osttal Neudorf wird entsprechend der BauNVO § 9 als eingeschranktes Industriegebiet (IG) festgesetzt.  
Die Einschränkung bezieht sich auf den maximal zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A)<sup>m</sup> tags und 45 dB(A)<sup>m</sup> nachts.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,8 Grundflächenzahl GRZ

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
o Offene Bauweise  
a Abwechslende Bauweise

5.0 Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Zufahrt, interne Erschließung  
Umfahrung Feuerwehr

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Private Grün- und Freizeitanlagen

9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

10.0 Sonstige Planzeichnungen  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung, Stellplätze (St)

11.0 Sonstige Planzeichnungen  
Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des idiosyncratischen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

12.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

13.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

14.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

15.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

16.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

17.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

18.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

19.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

20.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

21.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

22.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

23.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

24.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

25.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

26.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

27.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

28.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

29.0 Sonstige Planzeichnungen  
Flurstücksnummer  
Grenzsteine  
Vorhandene Flurgrenzen  
Geplante Grundstücksgrenze  
Bemerkung  
Schrittwertmaß

### IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 4“ treten die Festsetzungen des am 30.04.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neudorf Nord“ außer Kraft.

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB  
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)  
Die Einschränkung bezieht sich auf den maximal zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A)<sup>m</sup> tags und 45 dB(A)<sup>m</sup> nachts.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-19 BauNVO)  
2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

2.2.2 Höhenfestsetzungen: Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für die einzelnen in der Planzeichnung dargestellten Bereiche wie folgt festgesetzt:

Bereich	max. zulässige Gebäudehöhe (GH)
Gle1	OK Attika max. 511,0 m üNN
Gle2	Höhe baulicher Anlagen max. 507,0 m üNN
Gle3	OK Attika max. 500,0 m üNN

Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe durch unterirdische Bauteile wie z.B. Fallstüchthäuschen, Treppentürme oder Lüftungsanlagen ist bis zu 2,5 m zulässig.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
Im Geltungsbereich ist für den Bereich Gle1 eine abwechslende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, bei der Gebäude eine Länge von 50,0 m überschreiten dürfen. Für die Bereiche Gle2 und Gle3 ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

2.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)  
Die Mindestanzahl der Stellplätze ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen vorzusehen.

2.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Gem. § 9 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften dargestellt, gesteuert, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten, wobei der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Tages- und Nachtzeit von 0,00 bis 22,00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22,00 bis 0,00 Uhr ist.

Im Geltungsbereich der Erweiterung 4 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden IFSP pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten:

Kategorie	IFSP [dB(A) <sup>m</sup> ] tags	IFSP [dB(A) <sup>m</sup> ] nachts
Geländeschicht	65	55

Nachweis: Zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionspegel an den im Verfahren betrachteten relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Grundlage der Ermittlung der Immissionspegel aus den IFSP ist die DIN ISO 9613-2 (Ausgabe Oktober 1999) Kapitel 1 bis 7.3 mit einer Quellhöhe von 2,0 m über Gelände und ungehinderter und verlustloser Ausbreitung nach allen Seiten oberhalb des Bodens in dem Halbraum (D<sub>h</sub> = 2 π r<sup>2</sup>) unter Einwirkung der Luftabsorption (bei 500 Hz), Zusatzempfindungen durch den Boden gemäß Kap. 7.3.2, aber ohne Berücksichtigung von Reflexionen, Absorptionen oder Reflexionen auf der Planfläche selbst.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>den</sub> den Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Richtwertvorgabe).

2.7 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Auf den Stellplätzen anfallendes Niederschlagswasser wird über Mäulen verdichtet.

Für das auf den Dachflächen (einschl. verschmutzte Flächen) sowie das auf den unbenutzten Restflächen des Gewerbegebietes (einschl. verschmutzte Flächen) anfallende Regenwasser wird im nördlichen Bereich ein Sickerbecken vorgesehen.

Für das auf der geplanten Laubfläche und der Zufahrt zum geplanten Objekt (einschl. verschmutzte Flächen) anfallende Regenwasser wird im südlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das das Wasser gedrosselt über ein Regenwasserpumpwerk dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Notstraße zuführt.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit abgelenkten Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leuchtstoffabgasabscheider einzubauen.

2.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Im Bereich des festgesetzten Planzonenbereichs GR1 sind Aufschüttungen für Geländemodellierungen (Erdwall) von bis zu 6 m zulässig.

3.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)  
3.1 Grün- und Freizeitanlagen  
Die Böschungen sind mittels regenerativer Saalgrünung (UG 14 - Fränkische Alb) zu begrünen und mit einer zweischichtigen Matten zu pflegen.

3.2 Pflanzangebote GR1 / GR2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sind herzustellen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten der Artenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

3.3 Eingrünung der westlichen Gebäudefassade (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Um eine Eingrünung des Gewerbegebietes im Westen sicherzustellen ist die westliche Gebäudefassade entsprechend IV, 3.5 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten, Artenliste 4 einzugrünen.

3.4 Pflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stützmaß festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

3.5 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Artenliste 1:  
Großkronige Laubgehölze Pflanzenmindestgröße: Höchstmaß, 3xv, STU 10/12  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Acer platanoides Spitzahorn  
Fraxinus excelsior Gemeinliche Esche  
Prunus avia Traubeneiche  
Pyrus pyrifolia Wildbirne  
Quercus petraea Traubeneiche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Wieseneiche

Artenliste 2:  
Klein- bis mittelkronige Laubgehölze Pflanzenmindestgröße: Höchstmaß, 3xv, STU 10/12  
Acer campestre Feldahorn  
Betula pendula Hängebirke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Sorbus aria Echte Mehlbeere  
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Artenliste 3:  
Sträucher für Schnitt- und Freizeitanlagen Pflanzenmindestgröße: Str 2xv, 60-100  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Cornus mas Kornel-Kirsche  
Cornus sanguinea Roten Hirteneigel  
Corylus avellana Hasel  
Rosa canina Hundsrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Artenliste 4:  
Vitis in Sorten  
Clematis in Sorten  
Hedera in Sorten  
Rosa in Sorten  
Spiraea in Sorten

4.0 Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BImSchG)  
Die Sachverhalte ermittelnder Prüfung stellt zur Vermeidung von atmosphärischen Verbleibsubstanzen gem. § 44 Abs. 1 V.V. Abs. 5 BImSchG folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor:

V1: Zeitliche Begrenzung der Baumaßnahmen  
Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Vogelzugzeit durchzuführen, um keine boden- sowie gebäudebezogenen Arten zu gefährden. Als Vogelzugzeit wird der Zeitraum zwischen 01. März bis einschließlich 30. September definiert. Andernfalls ist ab dem 01. März eine Schutzzone herzustellen und der Boden alle vier Wochen mit geeigneten Gerät (grubbenunfähig) umzubrechen. Notwendige Heckenrückschnitte oder -röndungen müssen außerhalb der Vogelzugzeit erfolgen.

V2: Wiederherstellung potenzieller Nahrungs- und Sommerhabitate  
Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Lebensraumstrukturen mit standortgerechten regionalem Saatgut wiederherzustellen um einen Erhalt der potenziellen Nahrungs- und Sommerhabitate für Zauninsekten zu gewährleisten.

CEP1: Anlegen von Lerchenfeinstern  
Vor Erschließung des Gewerbegebietes müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Lebensräume auf Ackerflächen durch regelmäßige Anlage von Lerchenfeinstern (2 Stk./ha) geschaffen werden. Die Anlage der Lerchenfeinstern ist aufgrund des jährlichen Wechsels der Fruchtfrüchte keiner konkreten Flurnummer zu zuordnen und ist daher über vertragliche Vereinbarungen mit den ausführenden Landwirten nachzuweisen.

V3: Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)  
Durch die Bauarbeiten ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 14.847 m<sup>2</sup>, der als extensiver Ausgleich auf den Grundstücken Flur-Nr. 156 und 157 Gemarkung Geschwand (Landkreis Forchheim) zu erbringen ist.

Die zusammen ca. 1,5 ha großen Flächen werden intensiv als Grünland genutzt. Als Entwicklungsziel ist durch geeignete Pflegemaßnahmen eine Erhaltung der extensiv genutzten Weise geplant.  
Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:  
- Ein bis zweiwöchiger Mäh- und Jähren zur Entwicklung eines artreichen, extensiv genutzten Grünlandes. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 2. März erfolgen und ist als Weideweg zu fahren.  
- Um den Nährstoffeintrag zu beschleunigen, ist in den ersten 3-5 Jahren nach Realisation des Bebauungsplanes ein zusätzlicher dritter Mähgang zulässig.  
- Alternativ kann eine extensive Beweidung der Weise ab dem 15. Juni eines Jahres stattfinden. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutz ist zu verzichten.  
- ggf. ist in Teilbereichen eine Nachsaat in das bestehende Grünland mit gemäßigtem Saatgut erforderlich, um die Erhaltung eines artreichen Grünlandes zu gewährleisten. Hierfür sind Wildpflanzenmischungen mit einem hohen Kräuteranteil (mind. 30 %) zu wählen. Günstige Aussaatzeiten sind April/Mai oder September. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Durch die Aufwertungen auf den Ausgleichsflächen, kann ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt werden, sodass insgesamt ca. 15.000 m<sup>2</sup> kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf von 14.847 m<sup>2</sup> ist somit vollständig abgedeckt.

6.0 Erstliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestalt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)  
6.1 Dachform und -neigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)  
Dächer sind als Flachdächer bis max. 5° zulässig.

6.2 Dachendeckung und Fassadenverkleidung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)  
Dachendeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtung sicherzustellen, dass die Verkleidungen auf in unmittelbarer Nähe verlaufender öffentlicher Straßen nicht geblendet werden.

6.3 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)  
Für die Durchgängigkeit für Tiere bei Einfriedungen ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten.

Einbau von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von max. 7,0 m zulässig. Sie sind entsprechend IV, 3.5 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten, Artenliste 4 zu begrünen. Alternativ zu begrünten Stützmauern können begrünte Stützmauersysteme verwendet werden.

6.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen (§ 9 Abs. 6 StVG und § 33 Abs. 1 StVO)  
Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden. Sie sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

7.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
1.0 Auffinden von Bodenkennwerten (Art. 8 BayDSchG)  
Art. 8 Abs. 1 DSchG  
Vor Bodenarbeiten aufzufinden ist verpflichtet, das unversiegelte Untere Denkmalschutzgebiet oder den Landschaft für Bodenkennwertanalysen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 bedarf der Übergabe einer Karte an den Arbeiter, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses, sei, so wie er durch Anzeigen an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten bedarf.

Art. 8 Abs. 2 DSchG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VI HINWEISE AUS DER FRÜHZEITIGEN BEHÖRDENBETEILIGUNG  
1.0 Wasserwirtschaft  
Die Verortung über die erlaubnispflichtige schadhafte Verankerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWW) und die technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) oder in Oberflächengewässer (TRENGO) müssen beachtet werden.  
- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.  
- Lagerungen von wasserführenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wasserführender Stoffe“ anzugeben.  
- Obstanlagen mit mehr als 1.000 l über die Nachbargrundstücke sind vor Inbetriebnahme von einem AnSV Sachverständigen prüfen zu lassen.  
- Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

2.0 Altlasten  
Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten, schadhafte Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.  
Sollte dennoch bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fraktionensuchverfahren zu erörtern und es sind die zuständigen Behörden zu informieren.

3.0 Altbergbau  
Im Maßnahmbereich ist kein Altbergbau riskant. Sollten bei den geplanten Maßnahmen altbergbauliche Reize angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

4.0 Bodenschutz  
Die Erde und Teilarbeiten sind insbesondere für Aufbau und Zerschlagung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19717 zu beachten. Die Einmischung von demersalem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauwerkstörungen und Mischungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massensonde „Boden“ mit Verortungsplanzettel empfohlen.  
- Oberste Ziel ist die Vermeidung von Bodenraub bzw. die Wiederherstellung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche.  
- Bei oberirdischen Ausbaumaterial sind abhängig vom jeweiligen Entwertungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BImSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagelassen: LAGA M 2017, sowie DVG 1) maßgeblich.  
- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergrößerung und Verfrachtung zu schützen. Oberirdischer (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind mit dem Mutterboden nach dem Vorhaben des § 12 BImSchV zu erneuern.  
- Ein besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, unbelasteten Boden vor jeglichen Verunreinigungen auf der Baustelle (z. B. Vermischung mit Baustoffen) zu erneuern.  
- Bei Einbau von Material ist darauf zu achten, dass kein Material veratmet wird, welches Belastungen aufweist oder für den Einbau im sensiblen Kanarbereich ungeeignet ist.

5.0 Bundesautobahn A9  
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei handelt es sich um abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. (Beleuchtungsanlagen (z. B. Hohlraumbeleuchtungen) sind so anzuordnen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A9 nicht geblendet werden.)  
- Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.  
- Von den geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A9 beeinträchtigen können.  
- Öffentlichen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.  
- Die Entwässerungsanlagen der Bundesautobahn A9 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.  
- Die Arbeiten sind den Regeln der Technik entsprechend durchzuführen und zwar so, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn ausgeschlossen ist.

VII VERFAHRENSVERMERKE  
1.0 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 4“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2020 öffentlich bekannt gemacht.  
2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung, auf Grundlage der Konzeption der Fuchs & Söhne Holding GmbH vom 07.08.2020, hat in der Zeit vom 07.09.2020 bis 28.09.2020 stattgefunden.  
3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, auf Grundlage der Konzeption der Fuchs & Söhne Holding GmbH vom 07.08.2020, erfolgte mit Schreiben vom 28.08.2020. Dem wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis 01.09.2020 gebeten. Zudem konnte im Rahmen eines Behördenentsprechens am 17.09.2020 die Planung erörtert werden.  
4.0 Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 4“ wurde gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2020 bis 16.12.2020 öffentlich ausgestellt. Der Entwurf der Auslegung wurde am 08.01.2020 öffentlich bekannt gemacht.  
5.0 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.10.2020 um Stellungnahme bis zum 03.12.2020 gebeten.  
6.0 Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 4“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... die Sitzung beschlossen.  
Stadt Pegnitz, den ...  
Niarhof,  
Erster Bürgermeister

7.0 Die Sitzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 4“ wurde am ... ausgeschrieben.  
Stadt Pegnitz, den ...  
Niarhof,  
Erster Bürgermeister

8.0 Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 4“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Vorhabenbezogenen 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.  
Stadt Pegnitz, den ...  
Niarhof,  
Erster Bürgermeister

Vorabzug 2020.12.08

Nr.	Verfahren	Bezeichnung	Art	Beginn	Ende
1	Verfahren	Verfahren	Art	Beginn	Ende

Stadt Pegnitz  
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
Landkreis Bayreuth

Plan-Nr.	Maßstab	m:m
SB 001	1:1.000	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Pegnitz West  
Erweiterung 4“  
Ermittlungszeitraum:  
09.08.2020 bis 09.08.2020

Stadt Pegnitz  
Hauptstraße 37  
91257 Pegnitz  
Telefon: 09181 180-110  
E-Mail: info@baurconsult.de

20.10.2020  
Umschrieb