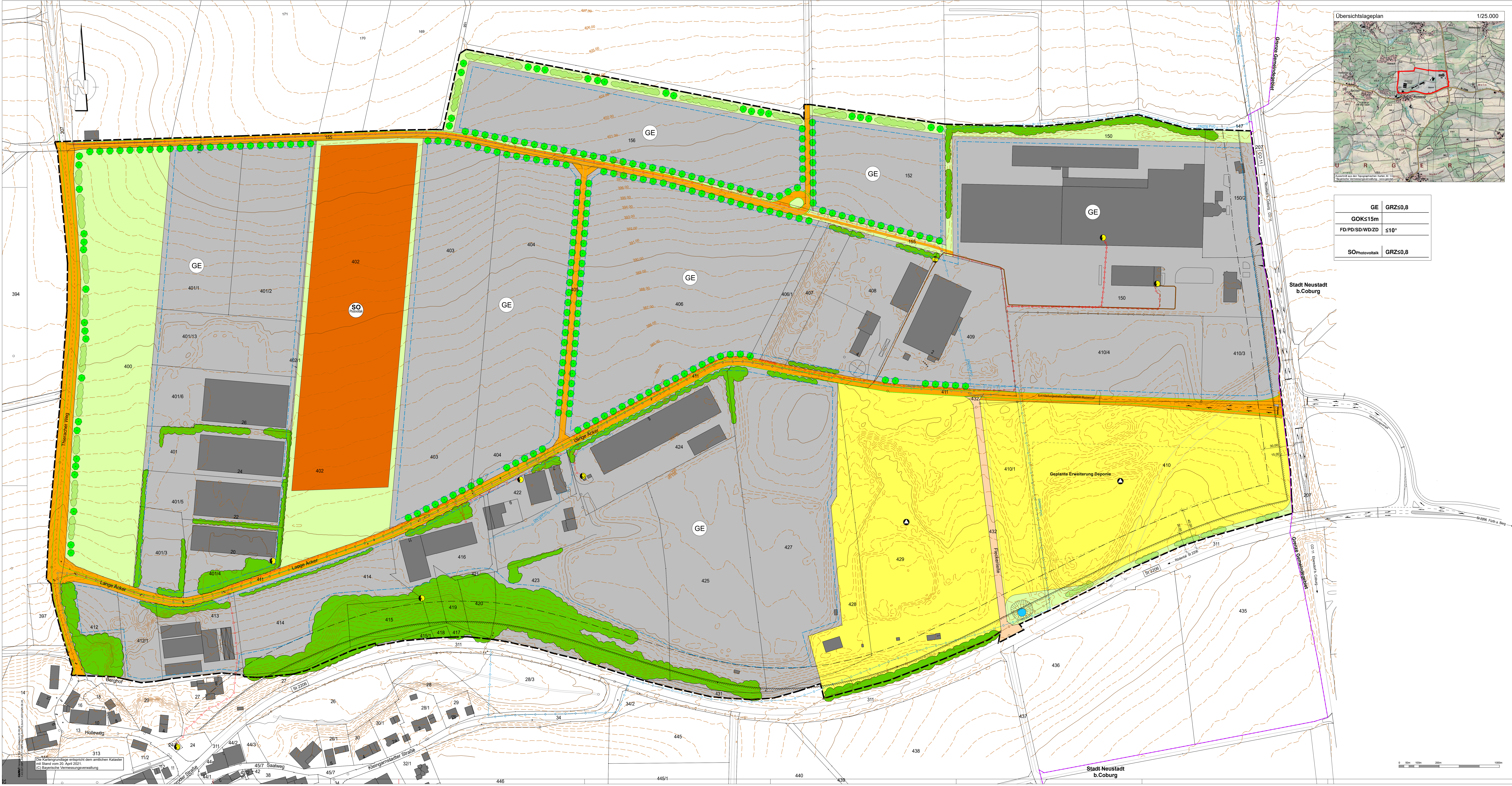




Übersichtsplan

1:25.000

GE	GRZ≤0,8
GOK≤15m	
FD/PD/SD/WD/ZD	≤10°
SO Photovoltaik	GRZ≤0,8

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2020 (BGBl. S. 251), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 989), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2020 (GVBl. S. 204), der Bauabstandsverordnung (BauABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2020 (BGBl. 2020 Nr. 176), der Planungsabstandsverordnung (PlanABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 1999 (BGBl. S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2020 (BGBl. 2020 Nr. 189), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 9. Juli 2009 (BGBl. S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 66 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 32) sowie dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 52), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2020 (GVBl. S. 254).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Gewerbegebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 8 Bauabstandsverordnung (BauABV). Zulässig sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Weiterhin Geschäfte, Bureaus und Verwaltungsgeschäfte, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Zentrenvereine, Einzelhandels, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsorte sowie Wohnungen für Aufwärt- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter sind nicht zulässig. Geländebearbeitungen und -auffüllungen sind grundsätzlich zulässig.

1.1.2. Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungsanlagen (z.B. Kameras, Brandmelder, und Einbruchschutzsysteme) sowie Informationsanlagen, Batteriespeicher für die in der Anlage erzeugte Energie sind ebenfalls zulässig.

1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird für die Flächen des Gewerbegebietes eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ≤0,8) festgesetzt. Für die Flächen der Sondergebiete wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,65 (GRZ≤0,65) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Grundfläche

Für den Bereich der Deponie wird für Gebäude eine maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 500 m² (GRZ≤0,8) festgesetzt.

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen im Gewerbegebiet und im Bereich der Deponie darf eine Höhe von 15 Metern (GO 15m) nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung der Festsetzung der Höhen im Bereich der Deponie, deren Bebauung die Höhen der Deponie nicht überschreiten dürfen durch untergeordnete technische Ein- oder Ausbauten (z.B. Aufbauten, Hebe- oder Klimatechnik, Antennen, bis zu maximal zwei Meter überschreiten). Technische Gebäude, wie z.B. Schornsteine, sind bis zu einer Höhe von maximal 20 Metern zulässig. In Sonderfällen darf die Höhe baulicher Anlagen drei Meter nicht überschreiten.

1.2. Überbauung und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Siedlung der baulichen Anlagen

1.2.1. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

1.2.2. Ausbaubereich

Solange zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsrechtlich zulässig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

1.3. Verkehrsmittel

1.3.1. Straßennutzungsflächen

1.3.2. Verkehrsfläche

1.3.3. Verkehrsfläche

1.3.4. Verkehrsfläche

1.3.5. Verkehrsfläche

1.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallung

1.4.1. Abfallentsorgung

Abfall

1.4.2. Abfallentsorgung

Gas

1.5. Versorgungs- und Abwasserleitungen

1.5.1. Wasserversorgung

Kanal

1.5.2. Abwasserbeseitigung

20 kV Mittelspannungskabel

1.6. Grünflächen

privat Grünfläche

1.7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

geplantes Regenrückhaltebecken

1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Artplattung und Erhaltung von Bäumen

Artplattung und Erhaltung von Sträuchern

1.9. Sonstige Planzungen

1.9.1. Bepflanzung des Straßenschnitts

Innerhalb der Bauabstandszone der St 2206 (30 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 25 Bayerisches Straßen- und Wegesetz (BayStrWG) und der Kreisstraße CO 11 (15 Meter vom Straßennord) und bauliche Anlagen (Umfriedungen, Lagen- und Parkplätze, Verkehrsflächen, Anpflanzungen, Auffüllungen usw.) nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Lange Acker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am beschlossen.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Zuhörung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom stattgefunden.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom hat in der Zeit vom stattgefunden.

5.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5.5. Veröffentlichung im Internet

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Rathaus, Bauamt, derzeit Courgeur Straße, während derer Zeiten

Montag	von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 16.00 Uhr
Mittwoch	von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 16.00 Uhr
Freitag	von 7.30 bis 12.00 Uhr

bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

5.6. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ridental,	Stadt Ridental
Marco Berner	Erster Bürgermeister

(Dienstseigel)

5.7. Ausfertigt

Ridental,	Stadt Ridental
Marco Berner	Erster Bürgermeister

(Dienstseigel)

5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HGB 2 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu internem Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt im Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ridental,	Stadt Ridental
Marco Berner	Erster Bürgermeister

(Dienstseigel)

1.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Bauabstandsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zulässig sind Flachdächer, gegenseitig versetzte, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von maximal 10°. Außerdem sind Torndächer zulässig. Dachüberbauten sind mit roten, grauen oder metallischen beschichteten Flachdächern oder Torndächern zulässig. Freileitungen und Blumendächer sind zulässig. Für Erzeugnisüberbauten sind auch Glasdächer möglich. Solar- oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig.

2.2. Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putzfasaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen. Metall- und Holzverkleidungen sind zulässig. Gebäudefassaden sind entweder durch vertikale Elemente (Material- oder Farbwechsel) oder durch Fassadenbegrünung mit geeigneten Rankpflanzen zu gliedern.

2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstücksabgrenzung vorgenommen, so ist die die Metallgitterzaun ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf zwei Meter nicht überschreiten. Die Einfriedung ist mit Rankpflanzen und Stäben dicht zu hinterpflanzen.

2.4. Blendwirkung

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen oder Glasfassaden sind so auszurichten, dass der Straßenverkehr weder verkehrsgefährdet noch geblendet oder gestört werden kann. Bei befahrenen Flächen ist bei Bedarf ein Blendenschutz vorzusehen. Gegen Blendung sind entsprechende Lösungen vorzuziehen.

2.5. Werbeanlagen

Pro Fassadenfläche ist jeweils eine Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 10 m² zulässig. Werbeanlagen werden nur für den betrieblenden Betrieb, werblich angebrachte Zeichen für Werbeanzeigen und nicht zulässig. Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen im Werbefeld sowie der Fassade zulässig.

2.6. Bodenverfestigung

Um die Bodenverfestigung zu unterstützen, ist die Bodenverfestigung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fahrzeugspalten sind durch mit Pflasterbelägen auszufüllen, sofern keine anderen Vorschriften des verbindlichen Fahrgassen dürfen durch asphaltiert werden.

2.7. Unbebaute Flächen von Baugrubenflächen

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Rasen-, Weiden- oder Gärtenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Blumen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind heimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume zu verwenden.

3. Weitere Planfestsetzungen

3.1. Nutzungsabgrenzung

Art der baulichen Nutzung	GE	GRZ≤0,8	Grundflächenzahl
Mindestbaugröße	GOK≤15m		
Stützweite	FD/PD/SD/WD/ZD	≤10°	Bebauungsfläche

3.2. Baubereich

Art der baulichen Nutzung	SO Photovoltaik	GRZ≤0,8	Grundflächenzahl
---------------------------	-----------------	---------	------------------

3.3. Baubereich

Baubereichszone an Staats- und Kreisstraßen

Innerhalb der Baubereichszone der St 2206 (40 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 24 BayStrWG und der Kreisstraße CO 11 (30 Meter vom Fahrbahnrand) sind bauliche Anlagen (Umfriedungen, Lagen- und Parkplätze, Verkehrsflächen, Anpflanzungen usw.) nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth und der mit der Aufgaben der obersten Landesstraßenverkehrsbehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig.

3.4. Baubereich

Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücksgrenzen

Höhenlinien

bestehende Gebäude

4. Hinweise

4.1. Altlasten

Auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Sollten im Zuge der Errichtung Abfallgruben oder sonstiger geringer Boden zulage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt) zu verständigen.

4.2. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdboden legen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Größere Lagerstätten sind über die Krümmungen mit anderen Anlagen oder irdigen nachträglichen Straßenbauwerken und Einbautungen nicht auszuführen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonröhren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegeln oder Kunststoffplatten (gelb abgedeckt) und durch ein Trassenband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnrichtungen können auch helfen, vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Energieversorger zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbefugte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzumelden. Die Arbeiten sind an einer sicheren Stelle bis zum Einleiten eines Befehls des Energieversorgers sofort einzustellen.

4.3. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 BayDSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Arbeitsstelle Oberfranken, Schloss Seeshof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 09351-90550, zu melden. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist Art. 19 Abs. 2 BayDSchG, weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.4. Telekommunikationsanlagen

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer TV-Anlagen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgesehen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die richtige Freilegungsbereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordination mit Straßenbau bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Vorgesetzter ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig, mindestens jedoch sechs Wochen vor Baubeginn, mit der Telekom in Verbindung setzt.

4.5. Wasserhaushalt

Die Bodennähe des Geländes läßt eine Versickerung von Oberflächenwasser oder Grundwasser nur bedingt zu. Um den Trinkwasserverbrauch zu senken wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Bepflanzung der Außenanlagen oder zur Toilettenspülung, zu verwenden. Beim Einbau von Regenwasseranlagungen ist darauf zu achten, daß dieser fachgerecht montiert werden, so daß die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Wasserwassernetz ausgeschlossen ist.

Proj. Nr. und Bauvermerk	1.43.03
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Lange Acker“, Stadt Ridental	
Planungsdatum	27. Juli 2026
Maßstab	M: 1:1.000
Entwurf	ENTWURF
Entwurf	INGENIEURBÜRO für b a u w e s e n
Ansprechpartner	Ing. Marco Berner
Telefon	09351-90550
Fax	09351-90550-2
E-Mail	info@ingeburo.de
Web	www.ingeburo.de
Zeichn. / gzt.	kl / kl
Ort	Nürnberg, im August 2026