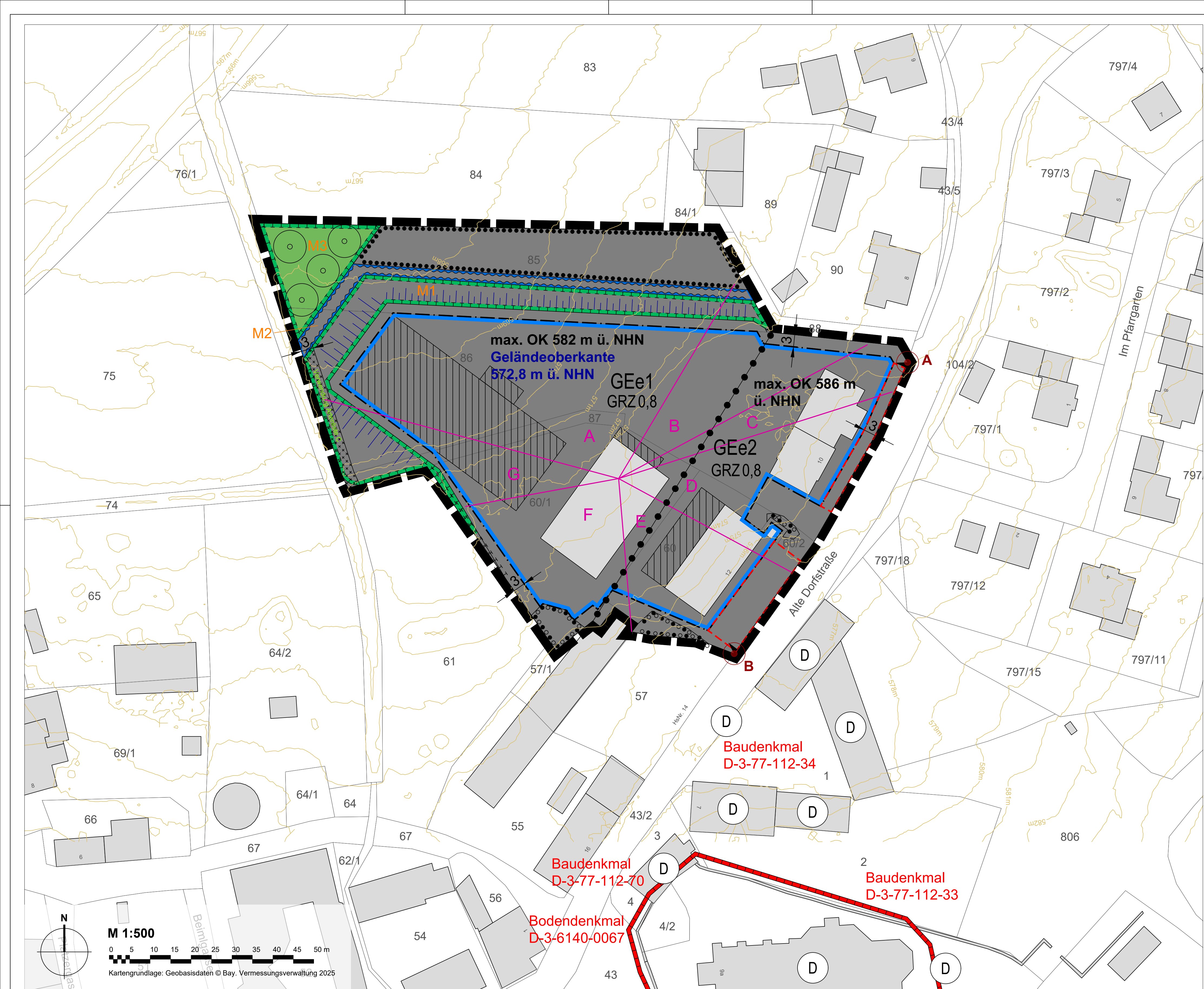




**PRÄAMBEL**

Die Stadt Bärnau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 248), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Alten Dorfstraße“ für den Bereich westlich der Alten Dorfstraße als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.04.2026 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und  
2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)  
**GEe1** Gewerbegebiete (eingeschränkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**GRZ0,8** Grundflächenzahl  
max. OK 586 m ü. NHN maximale Oberkante, als Höchstmaß über Normalhöhennull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Einfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Private Grünflächen

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 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)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausschlüssliche Pflanzung von Gehölzen der Artenliste C
- Sonstige Planzeichen  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
Geplante und herzustellende Geländeoberfläche je Baufenster in Metern über Normalhöhennull  
Richtungssektoren Immissionschutz

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS**

60/1 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern  
12 Bestandsgebäude mit Hausnummern  
Geplante Gebäude/Anbauten  
Bemaßung in Metern  
Punkte für Straßenbegrenzungslinie  
Höhenrichtlinien / Höhen des Geländes über NHN  
Geplante Böschung  
Exemplarischer Standort Obstgehölze  
Baudenkmal mit Aktennummer  
Bodendenkmal mit Aktennummer  
Verortung Ausgleichsmaßnahmen

**ERLÄUTERUNG BAUHÖHEN**

Baufenster Teil West  
Oberkante (festgesetzt) max. 582 m ü. NHN  
Gelände (festgesetzt) 572,8 m ü. NHN

Baufenster Teil Ost  
Oberkante (festgesetzt) max. 586 m ü. NHN  
Gelände nicht festgesetzt

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung  
Festgesetzt werden Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO.
- Innere der Gewerbegebiete sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden als unzulässig festgesetzt.
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind gemäß § 9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung  
In den Gewerbegebieten beträgt die Grundflächenzahl 80 von 100 (GRZ 0,8).
- In den Gewerbegebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen die baufensterbezogene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Technische Dachaufbauten (z.B. Antennen, Lüftungsanlagen u.ä.) dürfen die zulässige Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,0 m überschreiten.
- Die geplante Geländeoberkante einschließlich Bodenaufbau ist im Baufenster in einer Höhe über NHN festgesetzt und gemäß Planentwurf herzustellen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der festgesetzten Geländeoberkante im Baufenster zuzulassen. Von der festgesetzten Geländeoberkante darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 m abgewichen werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO  
Innere der Baugbietsteilfläche GEe1 sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 4°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.  
Innere der Baugbietsteilfläche GEe2 sind Satteldächer zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Überdachungen sowie für verbindende Dächer, sind zusätzlich auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 4° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 15°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zulässig.  
Innere der Baugbietsteilfläche GEe1 sind Dachflächen von Satteldächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von 4° bis 48°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.  
Innere der Baugbietsteilfläche GEe2 sind Dachflächen von Satteldächern mit einer Dachneigung von 20° bis 48°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.  
Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dachdeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig.  
Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf Dächern von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen ohne Aufständerung zu errichten.  
Die Flächen für Werbeanlagen dürfen je Fassadenfläche insgesamt maximal 50% betragen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.  
Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen.  
Beleuchtete Werbeanlagen sind außerhalb der Betriebszeiten zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr abzuschalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung.  
Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
- Stellplätze  
Die maximale Böschungshöhe wird auf 4,0 m begrenzt.
- Aufschüttungen und Abgrabungen  
Die maximale Böschungshöhe wird auf 4,0 m begrenzt.
- Wasserhaushalt  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus dem Entwässerungsgraben zuzuführen.
- Immissionsschutz  
Innere der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

8.2

Tabelle 1: Emissionskontingente (Lex)

Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente Lex um folgende Zusatzkontingente Lex,zus:

| Abgrenzung Sektor               | Zusatzkontingent   |            |                      |            |   |   |
|---------------------------------|--------------------|------------|----------------------|------------|---|---|
| Bezugspunkte UTM32 (EPSG:25832) | Lex,zus, Tag in dB |            | Lex,zus, Nacht in dB |            |   |   |
| Anfang                          | Ende               |            |                      |            |   |   |
| RW                              | HW                 | RW         | HW                   |            |   |   |
| A                               | 743628,71          | 5522089,26 | 743657,06            | 5522136,77 | 0 | 1 |
| B                               | 743556,90          | 5522108,57 | 743657,06            | 5522136,77 | 0 | 0 |
| C                               | 743657,06          | 5522136,77 | 743689,47            | 5522121,94 | 0 | 1 |
| D                               | 743689,47          | 5522121,94 | 743695,56            | 5522121,94 | 0 | 1 |
| E                               | 743695,56          | 5522121,94 | 743695,56            | 5522121,94 | 0 | 0 |
| F                               | 743695,56          | 5522121,94 | 743695,56            | 5522121,94 | 0 | 0 |
| G                               | 743695,56          | 5522121,94 | 743695,56            | 5522121,94 | 0 | 1 |

- Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren Lex durch Lex,i + Lex,zus,i zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Anwendung der Gleichung (7) aus DIN 45691:2006-12 (Summation) ist damit explizit nicht ausgeschlossen.
- Grünordnung  
Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasseifen oder Dranpflaster).
- Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.
- Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Alle Beleuchtungen, die in die freie Landschaft abstrahlen, sind insektenfreundlich (warm weiß, unter 3000 Kelvin) zu gestalten.
- Einfriedrungen  
Alle Einfriedrungen sind mit einem 15 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.
- Pflanzgebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
In den Gewerbegebieten ist je voller 800 m² zusätzlich verbaute Grundstücksfläche ein Laubbau oder Obstgehölz der nachstehenden Pflanzliste A zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von 10-12 m einzuhalten. Folglich sind mind. 13 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs der Planung zu etablieren. Die Standorte sind dabei frei wählbar.
- Die Flächen am Baugebietsrand, die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt sind, sind als Böschung mit einer Strauchpflanzung zu gestalten. Es sind autochthone Gehölze der Artenliste B, „Ortsrandeingrünung“ aus dem Vorkommensgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Innerhalb der Maßnahmenfläche wird eine Teilfläche im Umfeld des angrenzenden Gewässers 3 „Ordnung als „Ortsrandeingrünung – Gewässerrand“ definiert. Innerhalb dieser Fläche sind ausnahmslos Gehölze der Artenliste C zu verwenden. Die Strauchpflanzung hat in 3er-Gruppen einer Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand hat 1,0 x 1,0 m zu betragen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestqualität entspricht den Angaben der Artenlisten.
- Artenliste A „Durchgrünung“ Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Pinus avium  
Pyrus communis  
Tilia cordata  
Sorbus aucuparia  
Sorbus domestica  
Sorbus torminalis  
Feld-Ahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Hängeahorn  
Zweigflügeliger Weißdorn  
Engflügeliger Weißdorn  
Hainbuche  
Esche  
Stieleiche  
Vogeleiche  
Wildbirne  
Winterlinde  
Vogelbeere  
Spierlilie  
Eisbeere  
Optional: Obstbäume – Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte

- Artenliste B „Ortsrandeingrünung“ Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Vorkommensgebiet Nr. 5 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“  
Acer campestre  
Cornus sanguinea  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus catharticus  
Rosa canina  
Rubus idaeus  
Prunus spinosa  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus  
Feldahorn  
Haselnuss  
Bluthorn  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Himbeere  
Schlehe  
Silberweide  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball
- Artenliste C „Ortsrandeingrünung - Gewässerrand“ Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Vorkommensgebiet Nr. 5 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“  
Alnus glutinosa  
Cornus avellana  
Fraxinus excelsior  
Salix alba  
Salix aurita  
Salix caprea  
Salix cinerea  
Salix viminalis  
Viburnum opulus  
Schwarzerle  
Haselnuss  
Esche  
Silberweide  
Ohnweide  
Sal-Weide  
Aischweide  
Kornweide  
Gewöhnlicher Schneeball
- Alle Bereiche, die mittels der „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung sonstiger Bepflanzungen“ festgesetzt sind, sind in ihrem aktuellen Zustand zu erhalten und ihrem Wuchs zu fördern. Aktuell handelt es sich bei der Fläche um eine 1.044 m² große Fläche, die einer intensiven Grünland Nutzung unterliegt.
- Eingriffs- /Ausgleichsregelung  
Durch die vorliegende Planung kommt es zu einem naturschutzfachlichen Eingriff in Höhe von 6.899 Wertpunkten. Um den Eingriff durch die vorliegende Planung vollumfänglich auszugleichen, werden planinterne Flächen aufgewertet. Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung werden drei Aufwertungsfächen etabliert.
- M1: Anlage einer bepflanzten Böschung mittels autochthonen Gehölzen (Ziel BNT B112 – Ausweisung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf 1.058 m². Für die Bepflanzung der Böschung sind ausnahmslos autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Dazu sind nur Arten und Pflanzqualitäten der Artenliste B zu verwenden. Durch die Umsetzung der Maßnahme 1 können 6.750 WP regeneriert werden. Die Böschungshöhe darf hier maximal 4 m betragen.
- M2: Anlage eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlands zur Oberflächenwasserableitung auf 323 m² (Ziel BNT G212 – Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft). Für die Einsatz des Futtrasses ist ausnahmslos autochthones Saatgut aus der Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zu verwenden. Durch die Umsetzung der Maßnahme 2 können 1.599 WP regeneriert werden.
- M3: Anlage einer 422 m² großen Streuobstwiese (BNT B432) mit artenarmen, extensivem Unterwuchs mittels autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“. Auf der Fläche sind mind. 6 regionaltypische Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die genauen Standorte sind in der zugeordneten Fläche frei wählbar. Durch die Umsetzung der Maßnahme 3 können 2.532 WP regeneriert werden. Die Flächen sind frühestens ab dem 15.8 zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können insgesamt 10.881 WP regeneriert werden. Der notwendige naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf, der durch den vorliegenden Eingriff ausgelöst wird, kann somit vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein WP-Überschuss von 3.992 WP.
- Artenschutz  
V1: Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.  
V2: zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ: Nachweise vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

**HINWEISE**

- Denkmalschutz:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 und Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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 Unternehmer 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.  
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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG bedarf, wer Bodendenkmäler verändern oder beseitigen will. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Bodendenkmäler auswirken kann. In diesem Fall kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Bodendenkmals führen würde.
- Straßenbegrenzung:** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A-B (im Uhrzeigersinn) zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Immissionsschutz:** Für die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen im Plangebiet werden entsprechend § 9, Absatz 1, Satz 2, a) bis b) Geräuschemissionskontingente festgesetzt.  
Bei der Neuerichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente Lex ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.  
Für die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist mit dem Baugrunt nachzuweisen, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweist.  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Bärnau, Marktplatz 1, 95671 Bärnau an Werktagen eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.  
Die relevanten Immissionsorte sind der schalltechnische Untersuchung 2902\_0 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH zu entnehmen.
- Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2025 hat in der Zeit vom 29.12.2025 bis 30.01.2026 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2025 hat in der Zeit vom 29.12.2025 bis 30.01.2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2026 bis 25.03.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2026 bis 25.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf im Sinne einer anderen nicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit im Rathaus der Stadt Bärnau (Zimmer 011, Marktplatz 1, 95671 Bärnau) während der allgemeinen Dienstzeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 09.04.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.04.2026 als Satzung beschlossen.

Stadt Bärnau, den .....

Erster Bürgermeister Alfred Stier

Ausgefertigt

Stadt Bärnau, den .....

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Bärnau, den .....

Erster Bürgermeister

**Übersichtskarte M 1:10 000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2025**

**Stadt Bärnau**  
**Marktplatz 1**  
**95671 Bärnau**

**Bebauungsplan Gewerbegebiet**  
**"An der Alten Dorfstraße"**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

|                                                                                                                                                                                                |                 |                                                                                                                                                                                                |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Format:                                                                                                                                                                                        | Mitte Änderung: | Datum der Planfassung:                                                                                                                                                                         | Plan Nr.:     |
| DIN A1                                                                                                                                                                                         | 09.04.2026      | 09.04.2026                                                                                                                                                                                     | 1764 - BP - 3 |
| Pflanzliste: TB MARKERT Stadtplanner + Landschaftsarchitekten Part mbH<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel |                 | Planfassung:<br>Rechtsverbindliche Fassung<br>Unterschrift des Planers:                                                                                                                        |               |
| Pflanzliste: TB MARKERT Stadtplanner + Landschaftsarchitekten Part mbH<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel |                 | Pflanzliste: TB MARKERT Stadtplanner + Landschaftsarchitekten Part mbH<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel<br>Bauhelfer: Thorsten Wenzel |               |