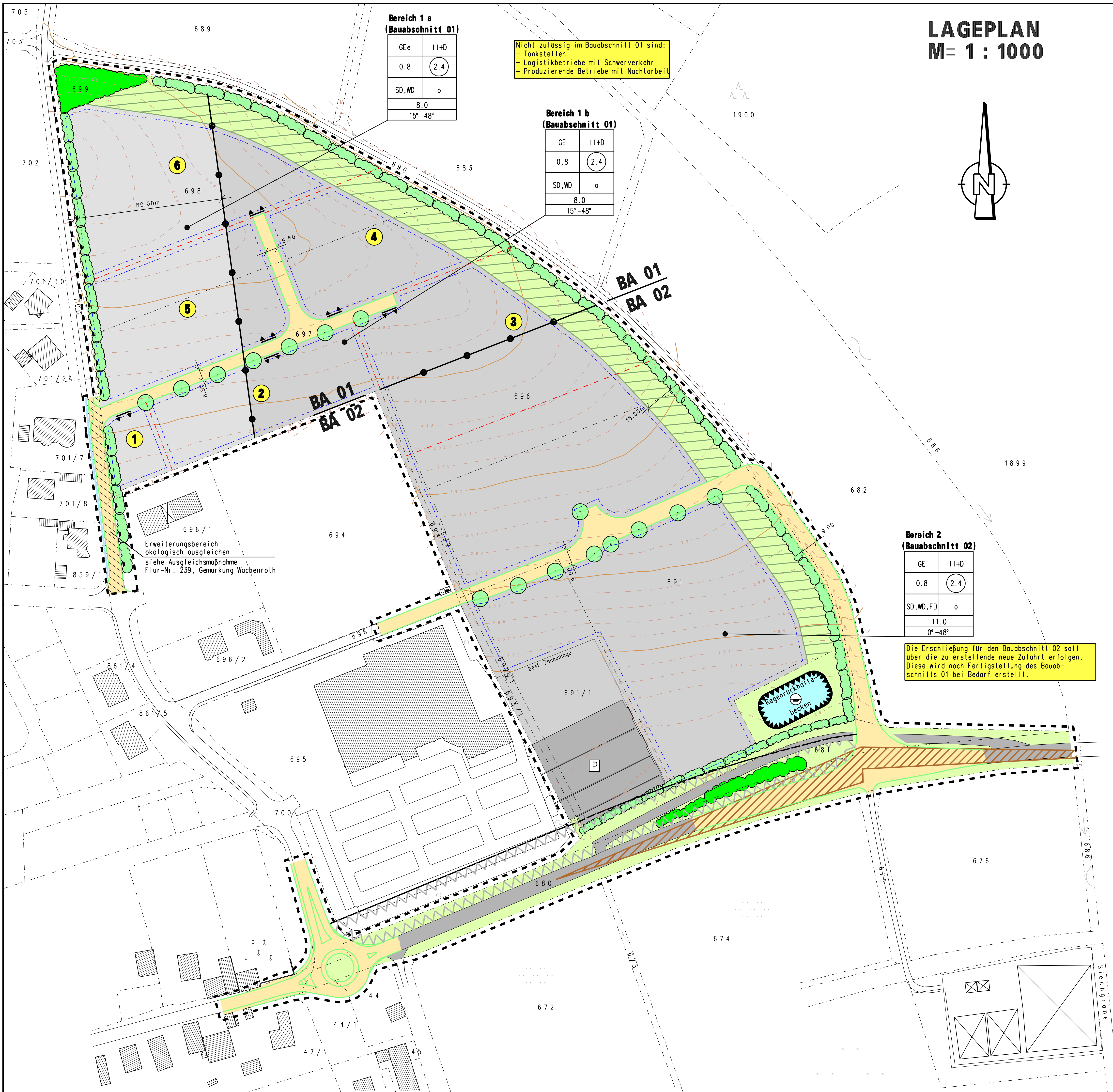
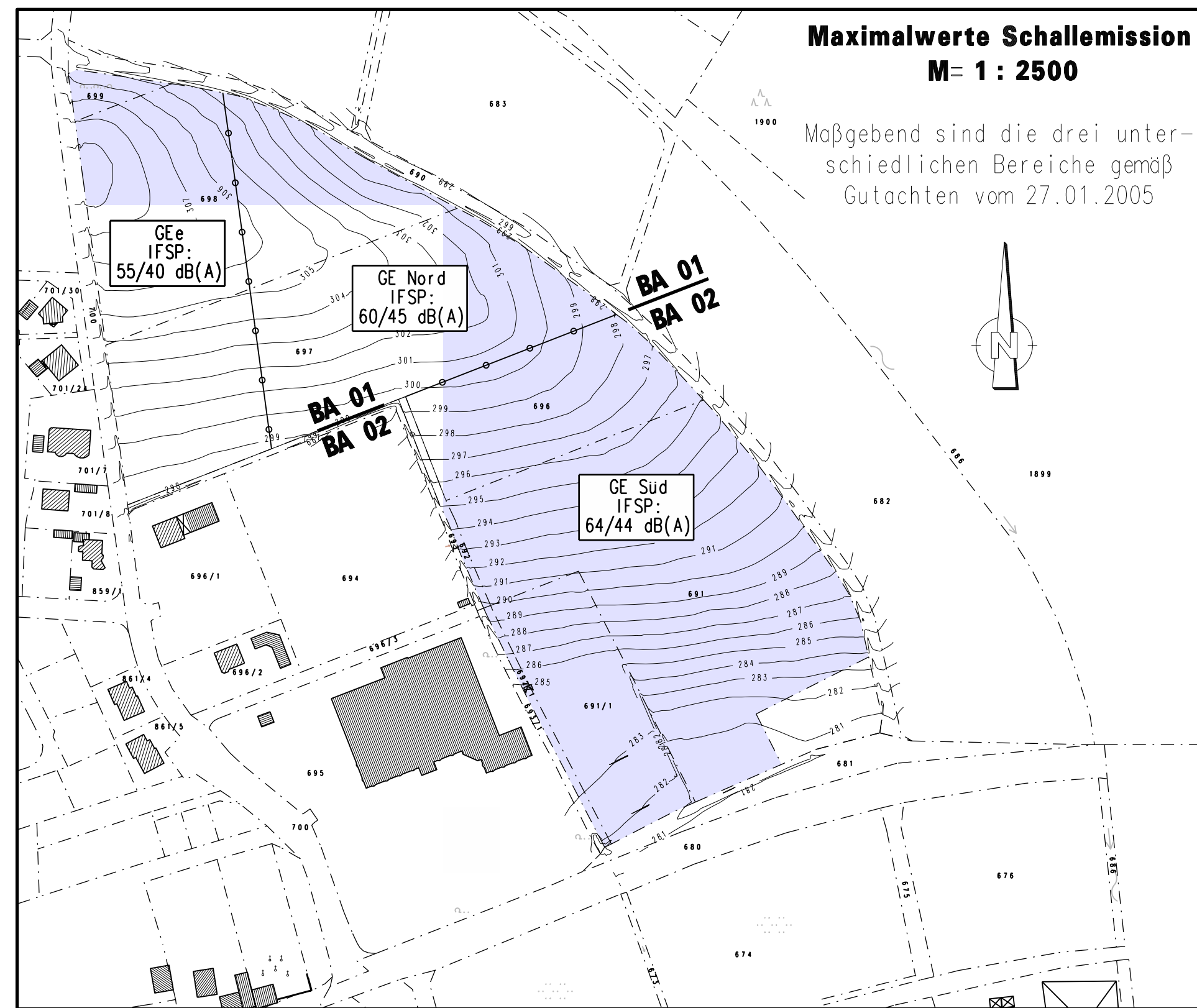
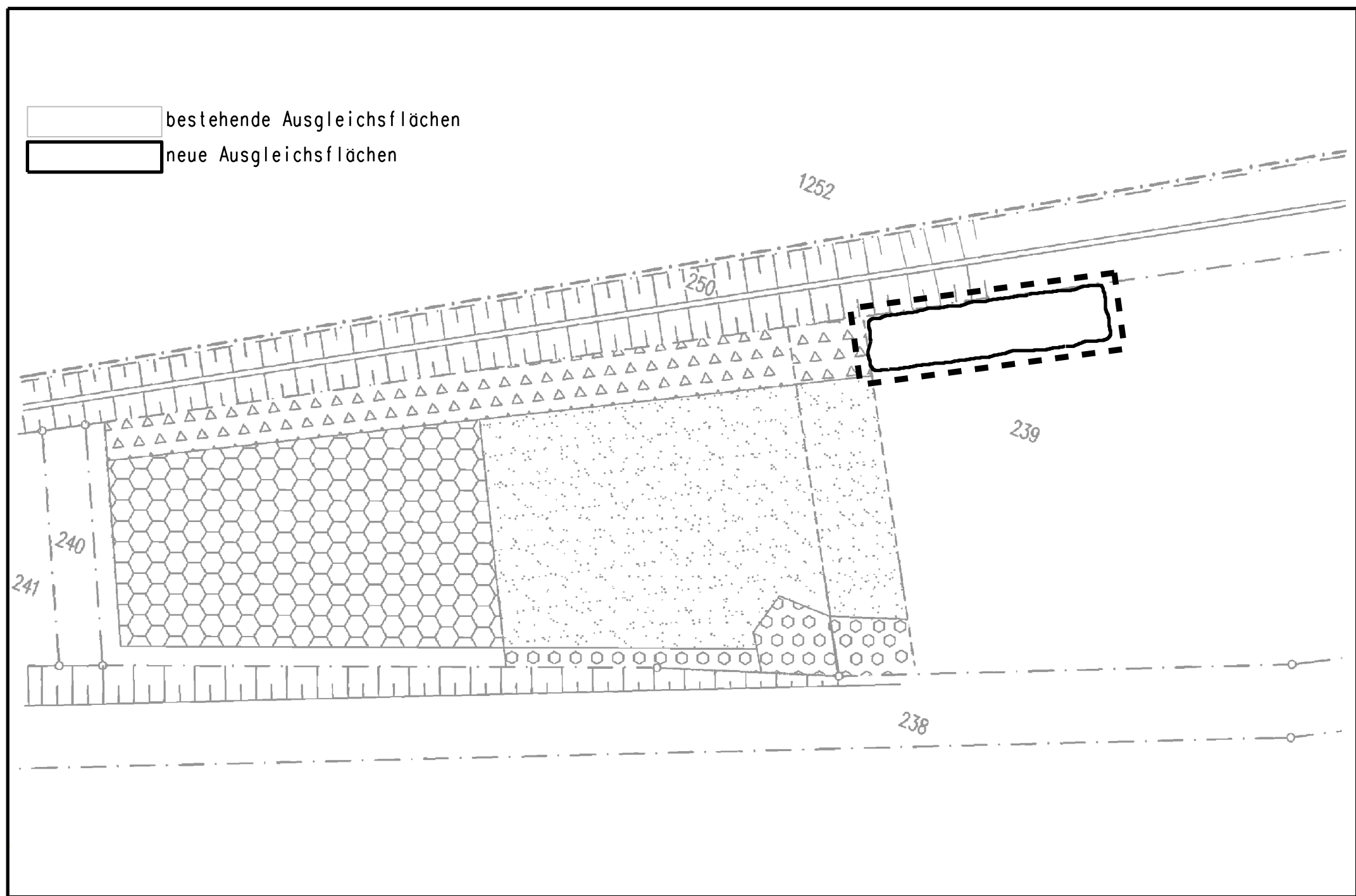




**Ausgleichsmaßnahme**  
**M = 1 : 500**  
Flur-Nr. 239  
Gemarkung Wachenroth

Uferbepflanzung ca. 150.00 m<sup>2</sup>  
Heisterpflanzung 2-3 reihig, 150-200  
Pflanzabstand 1.50 m  
Arten – paritätisch (zu gleichen Anteilen)  
Entwicklungsziel 5 Jahre

Fraxinus excelsior – Esche – 35 Stück  
Salix caprea – Sal-Weide – 35 Stück



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

### Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 9a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth" der Marktgemeinde 96193 Wachenroth wird laut Aufstellungsbeschluss vom 05.08.2004 des Marktgemeinderates Wachenroth erstellt.

### Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3, 4, 5, 8 und 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253).

### Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 –PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.

### Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

#### 1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 8 ha.

#### 2.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Baugebiet im Bebauungsplan Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 9a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth" wird entsprechend der BauNVO § 8 im Bereich 1b und 2 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Bereich 1a im Baubabschnitt 01 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Nicht zulässig im Baubabschnitt 01 (Bereich 1a und 1b) sind: Tankstellen, Logistikbetriebe mit Schwerverkehr und produzierende Betriebe mit Nachtarbeit.

#### 3.0 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt (§ 17 BauNVO):  
Grundflächenzahl (GRZ) 0.8  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 2.4

#### 4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**BEREICH 1a und 1b (Baubabschnitt 01):**  
Hier sind Satteldächer oder Walmdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird hier mit 15°-48° festgesetzt.  
**BEREICH 2 (Baubabschnitt 02):**  
Hier sind Satteldächer, Walmdächer oder Flachdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird hier mit 0°-48° festgesetzt.

#### 5.0 Höhenfestsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**5.1 Wandhöhe (über OK Fußboden (Rohbau) Erdgeschoß)**  
**BEREICH 1a (Baubabschnitt 01):** GEe: max. 8.00 m  
**BEREICH 1b (Baubabschnitt 01):** GE: max. 8.00 m  
**BEREICH 2 (Baubabschnitt 02):** GE: max. 11.00 m

#### 5.2 Firsthöhen (über OK Fußboden (Rohbau) Erdgeschoß)

**BEREICH 1a (Baubabschnitt 01):** GEe: max. 12.00 m  
**BEREICH 1b (Baubabschnitt 01):** GE: max. 12.00 m  
**BEREICH 2 (Baubabschnitt 02):** GE: max. 14.00 m

#### 5.3 Höhenlage OK Fußboden (Rohbau) Erdgeschoß

Max. 100 m über Erschließungsstraße.  
(Siehe unmaßstäbliche Skizze)

#### 5.4 Dachdeckung

- Eine grelle Farbwahl der Dachdeckung ist nicht zulässig.
- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer dürfen nicht ausgeführt werden.

#### 5.5 Außengestaltung

- keine grellen Farben für Fassaden
- Dach- und Fassadenbegrünung ist erwünscht

#### 6.1 Regenwasser

Jedem Bauwerber wird empfohlen, auf seinem Grundstück ein Regenrückhaltebecken oder eine Zisterne zu errichten. Pro 1000.00 m<sup>2</sup> Dachfläche wird eine Größe des Beckens von 4.00 m<sup>3</sup> empfohlen. Bei Eignung des Untergrundes wird empfohlen, das überlaufende Wasser zu versickern. Die Eignung des Bodens wird durch ein Gutachten von der Marktgemeinde Wachenroth geprüft.

#### 6.2 Unversiegelte Flächen

Um den Wasserhaushalt des Gebietes nicht zu sehr zu stören, sind 20.00 % des Geltungsbereiches als Grün- bzw. unversiegelte Flächen zu erhalten.

#### 6.3 Stellplätze

Die Stellplätze für PKW sollen in Rosenfugen ausgeführt werden. Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die jeweils für die geplante Nutzung notwendige Anzahl der Stell- und Parkplätze ist auf dem eigenen Grundstück des Bauwerbers bereitzustellen.

#### 7.0 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen.

Die Höhen der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 1.75 m nicht übersteigen. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen die Einfriedungen bzw. Bepflanzungen max. 0.80 m über Gehsteig- bzw. Fahrbahnoberkante hochgezogen werden.

#### 8.0 Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Beleuchtungs- bzw. Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung) sind so zu erstellen, daß Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden. Die Außengestaltung ist dem Landschaftsbild anzupassen.

#### 9.0 Abfallsammelstellen, Lagerhaltung

Mülltonnen, Abfallsammelbehälter, Wertstoffsammelbehälter und Lagerung sind von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar anzuordnen oder in geschlossenen Boxen oder Hallen unterzubringen.

#### 10.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- Alle Grünflächen müssen vom Bauwerber auf seinem Privatgrund angelegt werden. Die Oberflächenversiegelung der Grundstücke soll durch Verwendung von Rosenfugenpflaster und durch geschickte Planung auf ein Minimum reduziert werden.

- Ein Pflanzabstand zwischen Privatfläche und landwirtschaftlicher Fläche von 2.00 m (bei Bäumen 4.00 m) ist zu gewährleisten.

- Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 10.1 Flächen- und Einzelpflanzgebote

Der integrierte Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls rechtsverbindlich.

#### 10.2 Pflanzplan

Die Vorschriften für Grünordnung werden in diesen Plan integriert.

#### 10.3 Neupflanzungen

Sträucher Solitärbäume

#### 10.4 Bestand

Sträucher

#### 10.5 Vorgeschriebene Gehölzarten

Die Bepflanzung muß sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren.

#### Einzelbäume:

Fraxinus excelsior Esche  
Acer campestre Feldahorn  
Ulmus carpinifolia Feldulme  
Quercus robur Stieleiche

#### Sträucher:

Crataegus monogyna Weißdorn  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Euonymus europ. Pfaffenhütchen  
Corylus avellana Haselnuss  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose  
Viburnum lantana Schneeball  
Sambucus nigra Holunder

#### 11.0 Hinweise

- ① – ⑥ Grundstücksnummer
- Bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Verkehrsflächen
- Flurstücksnummer
- bestehende Flurstücksgrenze
- Höhenschichtlinien Bestands Gelände
- Entwässerungsgraben
- Annäherungssicht (175/10)

#### 11.1 Hinweis zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern u. Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

#### 12.0 Bodendenkmalpflege

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, daß bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Nordbayern, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

#### 13.0 Sonstiges

- Jedem Bauantrag muß ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden. In diesen sind die gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu integrieren.

- Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen und vorhandene Drainagen sind zu erhalten.

## ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

### 1.0 Nutzungsschablone

|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| A | B | A Art der baulichen Nutzung |
| C | D | B Zahl der Vollgeschosse    |
| E | F | C Grundflächenzahl GRZ      |
| G | H | D Geschoßflächenzahl GFZ    |
|   |   | E Dachform                  |
|   |   | F Bauweise                  |
|   |   | G Maximale Wandhöhe         |
|   |   | H Dachneigung               |

### 2.0 Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung
- Erweiterungsbereich, ökologisch ausgleichen

### 3.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

### 4.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

11+D Maximal 3 Vollgeschosse

0.8 Grundflächenzahl  
GRZ § 19 BauNVO

2.4 Geschoßflächenzahl  
GFZ § 20 BauNVO

### 5.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

0 Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

SD, WD, FD Dachform:  
Satteldach, Walmdach, Flachdach

### 6.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze  
(§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

### 7.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrsbereich

### 7.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wasserwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
hier: Regenrückhaltebecken

Umgrenzung von Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind.  
20.00 m Abstand jedlicher Bebauung vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2260 (Bauverbotzone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

zu begründende Freihaltezone

## TEXTLICHE HINWEISE

### 8.0 Maximalwerte Schallemissionen für GE, GEe

- Die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel der einzelnen Gewerbezellen sind der zeichnerischen Darstellung "Maximalwerte Schallemission" zu entnehmen.

Die Einhaltung der zulässigen Werte ist nachzuweisen und dem Bauantrag beizulegen.

- IFSP = immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

- Die Einhaltung der festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist vor der Errichtung oder der wesentlichen Änderung von Vorhaben zu prüfen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Tätigkeiten der Orientierungswertanteil des jeweiligen Gewerbegrundstücks an den betroffenen Immissionsorten im westlichen allgemeinen Wohngebiet eingehalten ist. Der für das jeweilige Gewerbegrundstück zulässige Orientierungswertanteil ergibt sich dabei aus der Größe des Gewerbegrundstücks, dem zugehörigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und dem Abstandsmaß gemäß DIN ISO 9613-2 (geometrisches Abstandsmaß im Vollraum).

Bei den schalltechnischen Ermittlungen ist die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung" vom Juli 2002 anzuwenden, wobei insbesondere auf die dort, gemäß Ziffern 2 und 4.11, verankerte Anwendung der DIN ISO 9613-2 verwiesen wird.

### 8.1 Ergänzende Hinweise Immissionsschutz

- Gemäß Art. 69 Abs. 1 BauBO muß im Zuge der Baugenehmigung eine Beteiligung des Sachgebiets Immissionsschutz des Landratsamtes Erlangen-Hochstadt erfolgen.

## Planvermerke

Der Stadt-/Gemeinderat hat in der Sitzung am ..... die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet ..... beschlossen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch Abdruck im Amts- u. Mitteilungsblatt Nr. .... vom ..... / durch Aushang vom ..... bis zum .....

(Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

(Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

(Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung in der Sitzung vom ..... gebilligt.

(Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.

(Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister

Die Stadt-/Gemeinde ..... hat mit Beschluß des Stadt-/Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister

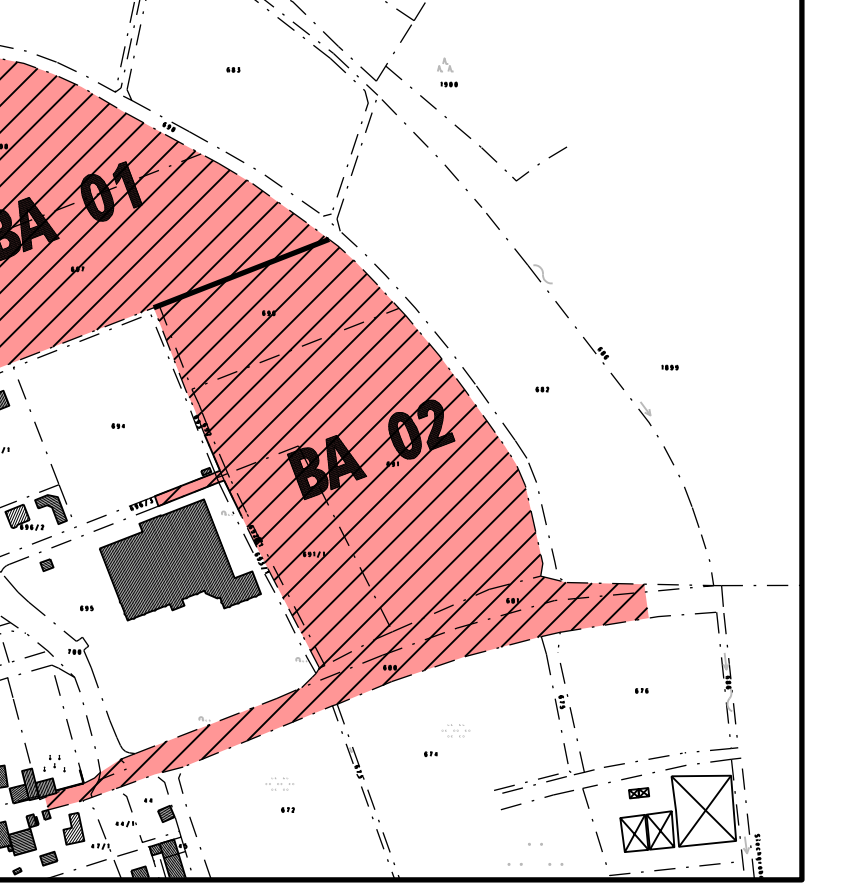
Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel) ..... den ..... 1. Bürgermeister

### Marktgemeinde 96193 Wachenroth

Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan Nr. 9a  
"Änderung und Erweiterung  
Gewerbegebiet Wachenroth"  
mit integriertem Grünordnungsplan

### Ortsteil Wachenroth



### VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUENWASSE 19  
91315 HOCHSTADT/A  
TELEFON 09361/4445 und 4150  
FAX 09361/5864

HAUPTSTASSE 21  
96178 PÖRMERSFELDEN  
TELEFON 09364/6044  
FAX 09364/6049

Peter Weir, Eingetragener Stadtplaner  
Hochstadt, den 01. Juni 2008