

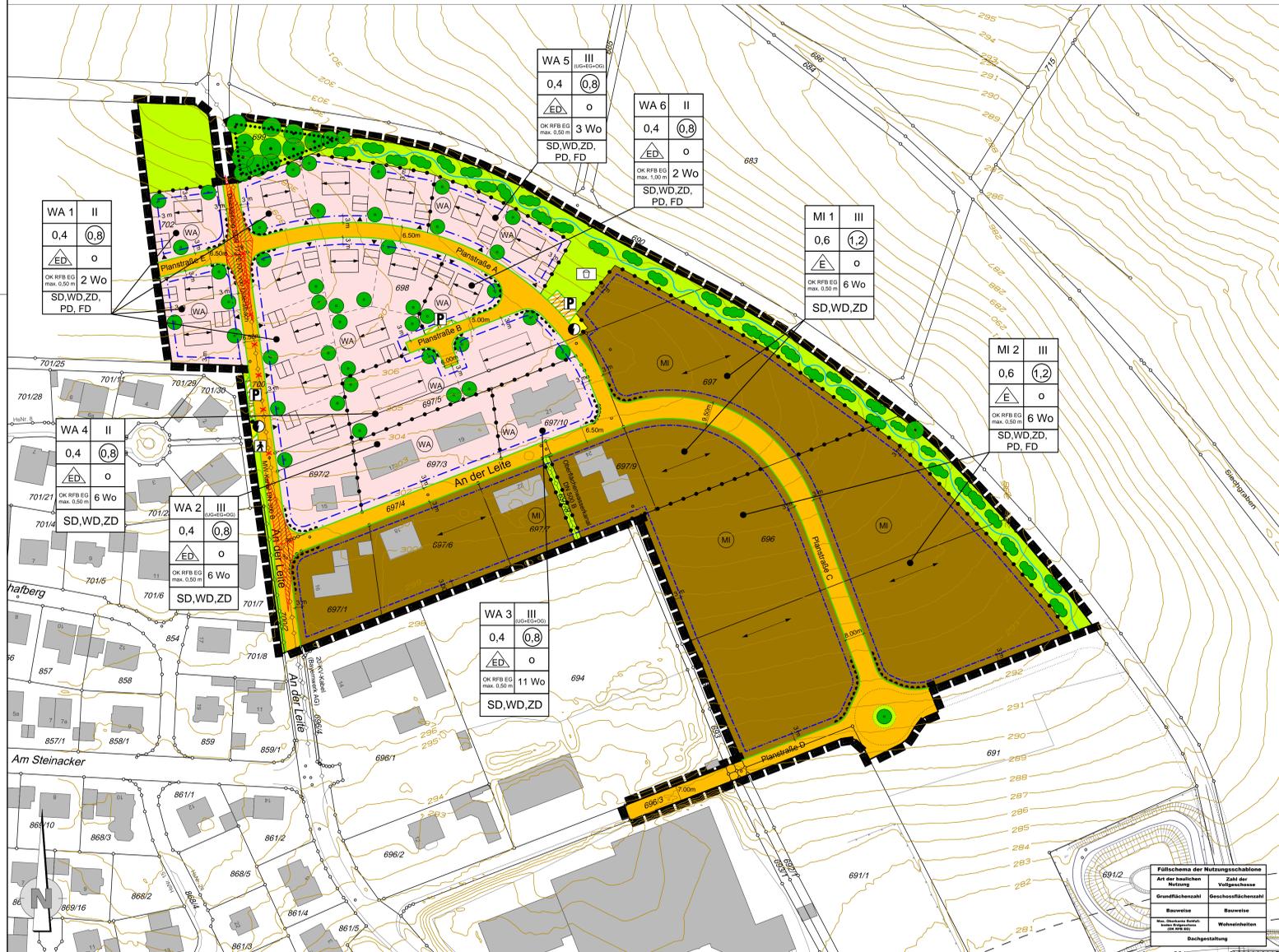


Markt Wachenroth

3. Änderung Baugebungsplan Nr. 9 a

"Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

- Der Markt Wachenroth beschließt die von der Ingenieurkollaboration Höhnen & Partner ausgearbeitete 3. Änderung des Baugebungsplanes Nr. 9a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth" mit der Begründung in der Fassung vom 14.09.2017 als Satzung. Rechtsgrundlagen der 3. Baugebungsplanänderung sind
 - das **Baugebutschub** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2144), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist,
 - die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
 - die **Planzeichenverordnung** (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, sowie
 - die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
 - MI** Mischgebiet (MI), § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1-5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z. B. 2 Wo Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (Wo) je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - z. B. 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
 - z. B. 0,8 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
 - II Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o** Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO
 - E** Nur Einzelhäuser (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Bau** Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsfächen**
 - A** Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Fußweg), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkplätze), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - P** Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen**
 - E** Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität), § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
- Grünflächen**
 - G** Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - S** Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - E** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (externe Ausgleichsflächen)
 - B** Erhaltung von Bäumen
 - B** Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag; zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
 - B** Anpflanzen von Sträuchern/Feldgehölzhecken (unverbindlicher Standortvorschlag)
 - E** Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
 - G** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA 1" bis "WA 6") gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässige Anlagen/Nutzungen sind unzulässig. Festgesetzt wird weiterhin ein Mischgebiet ("MI 1" und "MI 2") gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO zulässigen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO aus-naturrechtlich zulässigen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig.
 - In den mit "WA 1" und "WA 6" gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten (Wo) zulässig, im "WA 2" sowie im "WA 4" je Wohngebäude max. 6 Wo, im "WA 3" max. 1 Wo, im "WA 5" je Wohngebäude max. 3 Wo, in den mit "MI 1" und "MI 2" gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude/Hauptgebäude max. 6 Wo zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird für das "WA" mit 0,4 und für das "MI" mit 0,6 festgesetzt. Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird für das "WA" mit 0,8 und für das "MI" mit 1,2 festgesetzt.
 - In den mit "WA 2", "WA 3", "WA 5", "MI 1" und "MI 2" gekennzeichneten Bereichen sind jeweils max. 3 Vollgeschosse zulässig. In Abhängigkeit der Einpassung neuer Gebäude in die örtliche Topographie (Hänge) kann auch das Untergeschoss (UG) als drittes Vollgeschoss für Wohnzwecke genutzt werden. Im "WA 1", "WA 4" und "WA 6" sind jeweils max. 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) wird mit max. 0,50 m und nur in dem mit "WA 6" gekennzeichneten Bereich mit max. 1,00 m festgesetzt. Für die Höhenlage der OK RFB EG gelten folgende Bezugspunkte:
 - Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe fertige Oberkante (OK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie an der vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nachfolgenden Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 8, Begründung, Teil A, Kap. 12.2 "Maß der baulichen Nutzung").
 - Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Straßenverkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke): FOK der beiden öffentlichen Straßenverkehrsflächen an den Straßenbegrenzungslinien an der vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nachfolgenden Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der Bezugspunkt (s. Abb. 9, Begründung, Teil A, Kap. 12.2 "Maß der baulichen Nutzung").
 - Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorsorge durch ein Geländemaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen mit Darstellung des Ureländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK RFB EG nachzuweisen.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - In den mit "WA" gekennzeichneten Flächen sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. In den mit "MI" gekennzeichneten Flächen sind Einzelhäuser (E) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die überbauten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Verkehrsfächen**
 - Die Ausbaubreite der "Planstraße A", der "Planstraße E" sowie die der nördlichen Verlängerung der Straße "An der Leite" werden jeweils mit 6,50 m festgesetzt (s. Planzeichnung). Die Ausbaubreite der "Planstraße B" wird mit 5,0 m bzw. mit 6,0 m (s. Planzeichnung) festgesetzt. Die Ausbaubreite der "Planstraße C" wird mit 8,00 m, die der "Planstraße D" mit 7,0 m festgesetzt. Eine Verbleitung in den Kurvenradialbereichen (s. Planzeichnung) auf bis zu 9,50 m je nach fahrdynamischer, richtliniengemäßer Notwendigkeit ist hier zulässig. In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Grundstücks-, Garagen-, Stellplätzen-/ Ausfahrten und/oder zufälligen Erhöhen des jeweils angrenzenden Grundstückes dienende Zaun/ Gartentüren/ Tore unzulässig.
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen wird die unterirdische Verlegung festgesetzt.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Der in der Planzeichnung auf Fl.-Nr. 699 (Gmkg. Wachenroth) dargestellte, vorhandene Gehölzbestand (Feldgehölzhecken, Bäume) sowie der im örtlichen, öffentlichen Grünstreifen vorhandene Einzelbaum sind zum Erhalt festgesetzt. Zu ihrem Schutz gelten die in Abschnitt III., Ziffer 4.1 definierten Vorgaben.
 - Pro 350 m² Grundstückfläche ist ein Laub-, oder ein Obstbaum gemäß der Artenlisten 1 und 3 (s. Begründung Teil A, Kap. 15) in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind lagemaßig/standortlich nicht fixiert, sondern können innerhalb des Baugrundstückes frei gewählt werden. Diese Baumpflanzungen sind mittels Dreiecken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schlottrohmatten, Schutzanstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten.
 - Entlang des östlichen Plangebietesrandes ist ein 10,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Dieser Streifen ist als artenreiche, naturnahe, kräuterriche Extensivwiese in Kombination mit Obstbaum-pflanzungen anzulegen und zu entwickeln. Für die Ansaat gelten folgende Vorgaben:
 - Die Ansaat hat mit einer Saatgutmischung aus 50 % Bäumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrüner, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmachen auf insgesamt 10 g/m²) zu erfolgen (geeigneten, autokoren Saatgutmischung, regional erzeugtes Wildpflanzen-saatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter dt. Herkunft, Produktionsraum 7, "Süddeutsches Berg- und Hügelland", Herkunftstref-fen 12, "Fränkisches Hügelland", Saatgut muss einem hohen Qualitätsstandard entsprechen, dies ist z. B. der WWW-Standard „WWW-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art).
 - Die Flächen sind ein- bis max. zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt vor dem 15. Juni, 2. Schnitt Mitte September). Das Mahngut ist rückstandslos aus der Fläche zu entfernen. Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgf.
 - Anzupflanzen sind Feldgehölzhecken der "Prunella-Gesellschaft" in folgender Zusammensetzung: Schlehe (70 %), Handrothe (10 %), Weißdorn (7,5 %), Holunder (7,5 %), 25 % der Gesamtflächen-zahl sind als Heister und Soltgräbchen (Sol., mDb, od. i. Cont., 3vx, 125 - 150/Hei., mB, od. i. Cont., 3vx, 125 - 150), 75% als verpflanzte Sträucher (Str., i. Cont., 3 Lier, 60 - 100) auszuführen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Wuchsgelbe 5.1, "Süddeutsches Hügel-/Bergland", Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken, auf 0,70 EA). Heister sind mit einem Schutzpflock zu sichern. Die in der Planzeichnung dargestellten Feldgehölzheckenstandorte sind lagemaßig nicht fixiert und können frei gewählt werden (unverbindlicher Standortvorschlag). Der Pflanz-abstand innerhalb der Gehölzgruppen ist 2,00 m x 1,20 m zu betragen.
 - Fertigstellungs- und Entwicklungsplan sind solange aufrecht zu erhalten, bis ein artreikes Über-bein der Neupflanzungen gewährleistet ist, mindestens jedoch zwei Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt.
 - Die Pflanzungen und öffentlichen Grünflächen sind nach Beendigung der Fertigstellungs- und Ent-wicklungspläne dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen inner-halb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen.
 - Innerhalb des Grünstreifens sind Maßnahmen (z. B. Aufweitung o. ä.) zur naturschutzfachlichen Aufwertung des östlich benachbarten Grabens zulässig.
 - Auf Teilflächen der Fl.-Nr. 114 (Gmkg. Weingartsreuth) werden für die im Geltungsbereich der vorliegenden 3. BBP-Änderung auf den Teilflächen der Fl.-Nr. 702 (Gmkg. Wachenroth) verursachten Eingriffe externe Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,16 ha festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:
 - Die Ackernutzung ist einzustellen. Die in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten Flächen sind in extensive Wiesenflächen zu überführen. Hinsichtliche Pflege, Entwicklung und Unterhalt gelten die Festsetzungen unter Abschnitt III., Ziffer 1.6.3 a. bis 1.6.3 c. hier analog. Flächenbeweidung ist zulässig, dann jedoch als stark und vegetationsfördernde Beweidung zu betreiben.
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten Flächen sind dem bestehenden Waldrand ein ca. 10,0 m breiter Waldmantel anzulegen. Hinsichtliche Pflege, Entwicklung und Unterhalt gelten die Festsetzungen in Abschnitt III., Ziffer 1.6.3 b. bis 1.6.3 f. hier analog. Ergänzend zu den dort genannten Arten sind Hännebüche, Eberesche und Haselnuss zu verwenden. Die Fläche ist zumindest während der Fertigstellungs-/Entwicklungspläne mit geeigneten Mitteln (Einzelbaum, Einzäunung, Draht-/Plastikhosen) und/oder Materialanlagerungen o. ä. genutzt werden bzw. dürfen nicht durch Aun-der in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellte Abgrasungsstreifen ist mit einer Breite von 5,0 m auszuführen und darf nur im 2-Jahresrhythmus gemäht werden. Anfallendes Mahdgut ist zu entfernen.
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Dachgestaltung**
 - In den mit "WA 1", "WA 5", "WA 6" und "MI 2" gekennzeichneten Bereichen sind die Dächer der Hauptgebäude/Wohngebäude entweder als Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Flachdach (FD) oder Putzstich auszuführen. In den mit "WA 2", "WA 3", "WA 4" und "MI 1" gekennzeichneten Bereichen ist nur das SD, das WD oder das ZD zulässig.
 - Für die Dachdeckung sind rot- oder grau-bis schwarzgetönt, nicht glänzende Materialien zulässig. Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus biegehaltigen Materialien. Ansonsten sind Dachdeckungen aus Metall zulässig.
 - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig, jedoch nur in nicht aufgeständerter Form. Die Anlagen müssen hierbei parallel zur gewählten Dachneigung ausgeführt werden. Dies gilt nicht für Anlagen auf Flachdächern. Davon ausgehend und die Nachbarschaft ggf. beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. ä.) zu vermeiden.
 - Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung erhalten.
 - Flachdächer von Garagen/Carports sind mindestens mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossensaat) zu versehen. Es ist ausschließlich die Verwendung zertifizierter Substrate zulässig, die für eine Flachdachbegrünung ausdrücklich geeignet sind. Im Falle einer Bepflanzung mit für die Dachbegrünung geeigneten Arten (Gräsern, Stauden) hat der Planzeichnung mit 8 Stm² zu betragen. Auch diese Dachbegrünung ist vollflächig auszuführen. Die Dachflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (z. B. Beseitigung anfallenden Gehölzaufwuchses, Nachsaat, Nachpflanzung usw.).
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen im Sinne von Mauern sind unzulässig.
 - Zaunsockel dürfen nur an den vorderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,20 m errich-tet werden (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Höhe der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Höhenbezugspunkt: Sockellauferkante). In den seitlichen/hinteren Grund-stücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenhöhepunkt von mind. 0,15 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Zaununterkante) aufweisen.
 - Zäune (einschließlich Zaunsockel) dürfen an allen Grundstücksgrenzen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßen-verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Höhenbezugspunkt: Zaunoberkante) nicht überschreiten. Zaunrinn/Zaunrote o. ä. dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum hinein auslaufen.
 - Sichtschutzmaßnahmen (Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. ä.) sind nur im Bereich von Ter-rassen und sonstiger Sitzplätzen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Höhenbezugspunkt: Zaunoberkante) zulässig.
 - Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis max. 2,0 m hohen Hecken (es gelten die in Abschnitt III., Ziffer 2.2.4 genannten Höhenbezüge hier analog) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß den Vorgaben der Artenliste 1 (s. Begründung Teil A, Kap. 15) zulässig.
- In den mit "MI" gekennzeichneten Flächen sind Zaunhöhen bis max. 2,0 m zulässig (unterer Höhenbe-zugsunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Höhenbezugspunkt: Zaunoberkante).
- Nicht überbaute Flächen**
 - Die Befestigung von Terrassenflächen mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelägen ist zulässig. Alle sonstigen in den öffentlichen Grünflächen (Grundstückszufahrten, Ein-gangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte PKWstellplätze, Flächen für die Mülllagerung o. ä.) sind in telverschattungsfähiger Bauweise auszuführen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spütlücken, wassergeb. Baueisen).
- Aufschüttungen, Abgrabungen**
 - Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Baugrundstück gegenüber der OK des natürlich anstehenden Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Daraus resultierende Höhenversprünge gegenüber der OK des benachbarten natürlich anstehenden Geländes sind entweder als Böschungen mit ein-m Böschungsverhältnis von max. 1 : 2 oder mit Stützwänden in Form von Gabionen, Naturstein- oder Betonmauern auszuführen. Stützwände entlang der Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von max. 0,75 m betragen. Unterer Höhenbezugspunkt: OK natürlich anstehendes Gelände Nachbargrund-stück; oberer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante künftiges Gelände Baugrundstück. Unzulässig ist die Errichtung von Stützmauern entlang der vorderen Grundstücksgrenzen. Die Einhaltung der vorge-nannten Höhenvorgaben ist bei der Bauvorsorge durch ein Geländemaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen mit Darstellung des Ureländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.
- Stellplätze, Garagen, Carports**
 - Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. An deren vorderen Grundstücksgrenzen(n) müssen Garagen dann jedoch einen Abstand von mind. 5,0 m zu der/den Straßenbegrenzungslinie(n) der öffentl. Straßenverkehrsfläche(n) einhalten, offene Stellplätze/ Carports einen Abstand von mind. 3,0 m.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-, Gerätehäuschen, Fahrradschuppen/-stellplätze, Müllbehälter o. ä.) sind außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. An deren vorderen Grundstücksgrenzen(n) müssen sie einen Abstand von mind. 3,0 m zu der/den Straßenbegrenzungslinie(n) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche(n) einhalten.
- Fassadengestaltung**
 - Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemarblau, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalfarbe), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Phosphorfarben sowie stark kontra-sterdierender Farbkombinationen, reflektierende und/oder spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig. Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den hierfür geeigneten Fassaden-seiten (Süden, Südwesten, Südosten) ist zulässig, davon ausgehend und die Nachbarschaft beeinträch-tigende Reflektionen und/oder Spiegelungen sind unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. ä.) zu vermeiden.
- Höhe der baulichen Anlagen**
 - Die max. zulässige Firsthöhe (FH) für Wohngebäude wird in den mit "WA 1", "WA 4", "WA 5" und "WA 6" gekennzeichneten Bereichen jeweils mit 9,00 m (Höhenbezugspunkt: OK RFB EG), in den mit "WA 2" und "WA 3" gekennzeichneten Bereichen mit 10,00 m (Höhenbezugspunkt: OK RFB EG) und in den mit "MI 1" und "MI 2" gekennzeichneten Bereichen mit max. 12,50 m (Höhenbezugspunkt: OK RFB EG) festgesetzt.
- Abstandsflächen**
 - Es gilt Art. 6 BayBO.
- Gründörnerische Festsetzungen**
 - Die Verwendung nicht heimischer Koniferen (z. B. wie Thuja, Zypressen o. ä.) u. a. zur Herstellung von Reinpflanzungen (Heckenpflanzungen) o. ä. ist unzulässig. Für die Ausführung von Gehölzpflanzungen sind die in den Artenlisten 1 bis 3 (s. Begründung Teil A, Kap. 15) aufgeführten Arten zu verwenden. Darüber hinaus dürfen auch weitere, nicht den Artenlisten 1 - 3 genannte Ziersträucher verwendet werden, jedoch keine Koniferen.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
 - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
 - Schutz angrenzender bzw. im Geltungsbereich liegender, ökologisch bedeutsamer Bestände: Weder die Flächen des in der Planzeichnung auf der Fl.-Nr. 699 (Gmkg. Wachenroth) zum Erhalt fest-gesetzten Gehölzbestandes, noch der Bereich des im östlichen öffentlichen Grünstreifen zum Erhalt festgesetzten, freistehenden Einzelbaumes dürfen für Maßnahmen der Bau-stelleneinrichtung und/oder Materialanlagerungen o. ä. genutzt werden bzw. dürfen nicht durch Aun-der in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellte Abgrasungsstreifen ist mit einer Breite von 5,0 m auszuführen und darf nur im 2-Jahresrhythmus gemäht werden. Anfallendes Mahdgut ist zu entfernen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Allgemeine Hinweise**
 - Die Ausführungen in der Begründung (Teil A) zu den Belangen der Kultur-, Boden- und Baudenkmalpflege (s. Kap. 11.2), der Geologie und des Baugrundes (s. Kap. 11.4), zum Thema Altlasten (s. Kap. 11.3), der Geothermie (s. Kap. 11.5), des Oberflächen- und Grundwassers (s. Kap. 11.6) sowie zu den sonstigen Schutzgütern (Kap. 11.7) sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Teil A, Kapitel 12.2 (Niederschlagswasser, Versickerung, Rückhaltung), Kapitel 12.9 (Sonstige Planzeichen und Festsetzung-erklärungen), Kapitel 13.4 (Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen), Kapitel 13.7 (Nicht überbaute Flächen), Kapitel 13.11 (Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie), Kapitel 13.12 (Klimaschutz) sowie in Kapitel 15 (Gestalterische Ziele der Grundordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen).
- Inmissionsschutz**
 - Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung (Teil A, Kap. 12.10) wird hingewiesen. Die dort gemachten Angaben zu den Aspekten Verkehrslärm, Parkplatz-/Anwohnerlärm und zu landwirtschaftlichen Emissionen sind zu berücksichtigen, ebenso die Hinweise zu den haustechnischen Anlagen. Weiterhin ist die beiliegende schalltechnische Untersuchung (Stand: 21.07.2016) zentraler Bestände der vorliegenden Planung und zwingend zu beachten. Für den Betrieb "haustechnischer Anlagen" am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) innerhalb der "WA"-Flächen die Einhaltung eines Teilbereichspegels i. S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags von max. 69 dB(A) und nachts von 54 dB(A) und in den "MI"-Flächen ein Teilbereichspegel tags von max. 64 dB(A) und nachts von 59 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der vorgenann-ten Werte obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann der Markt im Rahmen der Bauvorsorge hier-zu einen Nachweis verlangen.
- Verkehrsfächen**
 - Die Aufteilung der im Plan durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentl. Straßenverkehrsflächen und öffentl. Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung ist nur nachträglich dargestellt und stellt die spä-teren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeneinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.
- Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**
 - Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Ergänzend sind die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" zu beachten.
- Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**
 - In die in den textlichen Festsetzungen, den textlichen Hinweisen, der Begründung und im Umweltbericht in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Wachenroth (Hauptstraße 23, 96193 Wachenroth, Baumt., 1. Stock, Zimmer Nr. 8) nach Vorameldung während der üblichen Dienst-zeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

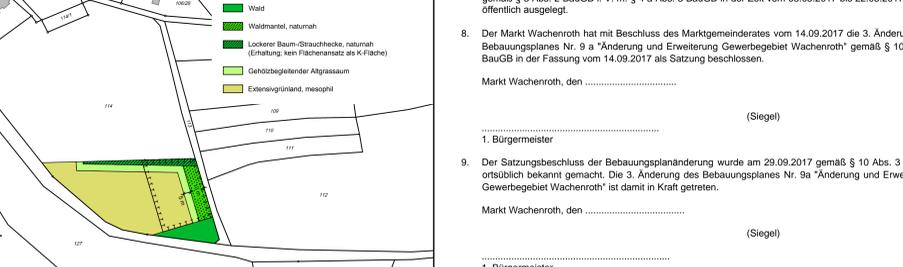
V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorh. Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemaßung
- Standortvorschlag Hauptgebäude und Garage/Carport/Stellplatz (unverbindlich)
- Grundstückskein- bzw. Ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Maßnahmen (z. B. Aufweitung) zur naturschutzfachlichen und hydraulischen Aufwer-tung des an das Plangebiet angrenzenden Entwässerungsgrabens zulässig (unver-bindlicher Vorschlag)
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag)
- Sichtdreieck, Anfahrtsicht V=30 km/h, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Firstrichtung, Gebäudeausrichtung (unverbindlicher Vorschlag)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Oberflächenwasserkanal DN 500 B (Bestand), Mischwasserkanal DN 300 B (Be-stand), Abwasserdruckleitung PE 100 (Bestand) und 20-kV-Kabel (Bayernwerk AG)
- Abwasserdruckleitung PE 100 (Bestand) von Unterbach kommend wird im darge-stellten Umfang aufgelassen

Externe Ausgleichsfläche, Fl.-Nr. 114 (Gmkg. Weingartsreuth), M 1 : 2.000



Markt Wachenroth

3. Änderung Baugebungsplan Nr. 9 a

"Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth"

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner**
 INGENIEURKOLLABORATION
 BERATENDE INGENIEURE
 Vorentwurf: 13.10.2016
 Entwurf: 19.01.2017
 Entwurf: 06.04.2017
 Satzung: 14.09.2017

- Der Rat des Marktes Wachenroth hat in der Sitzung vom 16.06.2016 die 3. Änderung des Baugebungs-planes Nr. 9 a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth" beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhör-ung für den Vorentwurf der Baugebungsplanänderung in der Fassung vom 13.10.2016 hat in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Baugebungsplanänderung in der Fassung vom 13.10.2016 hat in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 stattgefunden.
 - Zum Entwurf der Baugebungsplanänderung in der Fassung vom 19.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2017 bis 14.03.2017 beteiligt.
 - Der Entwurf der Baugebungsplanänderung in der Fassung vom 19.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2017 bis 14.03.2017 öffentlich ausgestellt.
 - Zum Entwurf der Baugebungsplanänderung in der Fassung vom 06.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.05.2017 bis 22.05.2017 erneut beteiligt.
 - Der Entwurf der Baugebungsplanänderung in der Fassung vom 06.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.05.2017 bis 22.05.2017 erneut öffentlich ausgestellt.
 - Der Markt Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.09.2017 die 3. Änderung des Baugebungsplan Nr. 9 a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2017 als Satzung beschlossen.
 Markt Wachenroth, den (Siegel)
 - Der Satzungsbeschluss der Baugebungsplanänderung wurde am 29.09.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Baugebungsplanes Nr. 9a "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Wachenroth" ist damit in Kraft getreten.
 Markt Wachenroth, den (Siegel)
1. Bürgermeister