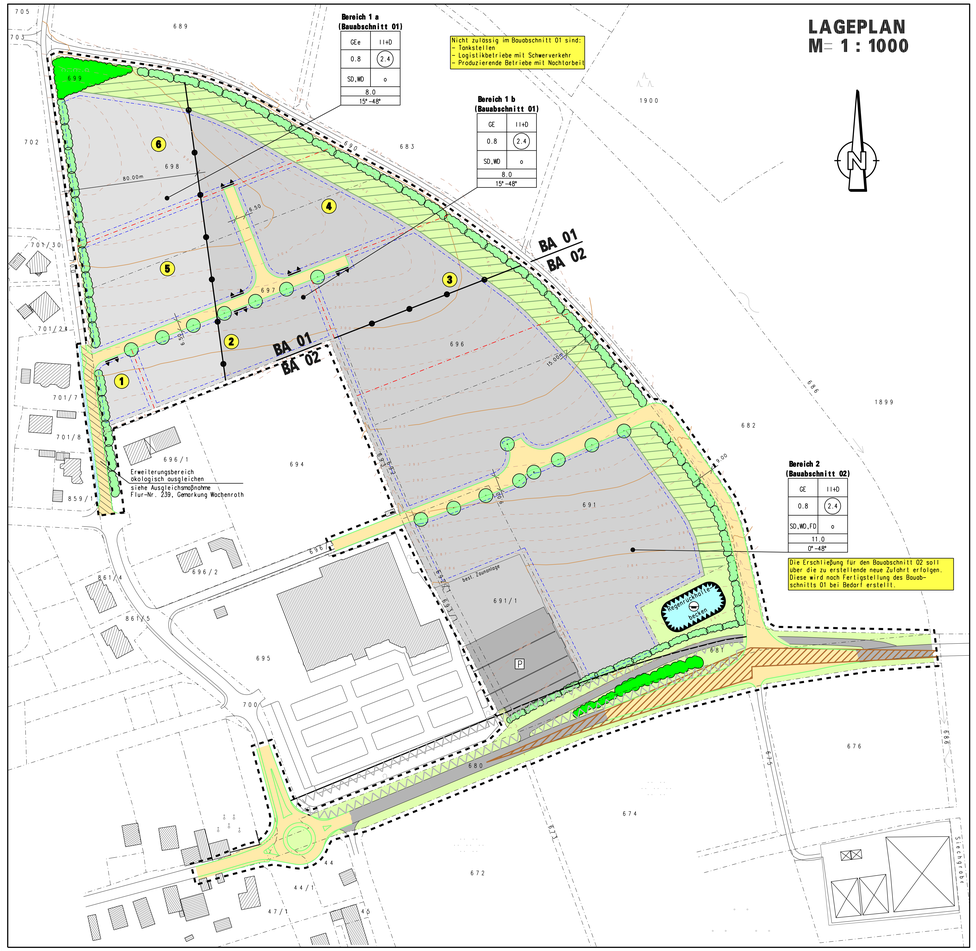
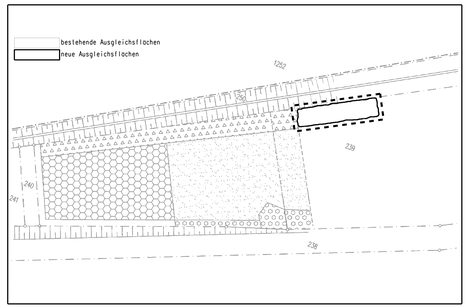
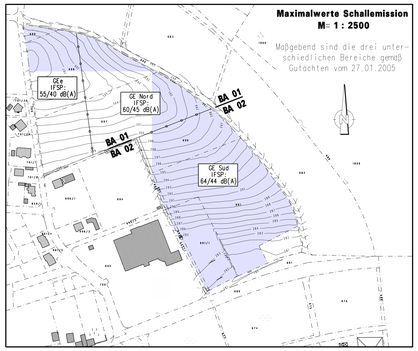


Ausgleichsmaßnahme
M= 1 : 500
Flur-Nr. 239
Gemarkung Wachenroth

Überpflanzung ca. 150.00 m²
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 1a und 2 alsGewerbegebiet (GE) festgesetzt.
Der Bereich 1a im Bauabschnitt 01 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.
Nicht zulässig im Bauabschnitt 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 (Bauabschnitt 01):
Hier sind Satteldächer oder Walmdächer vorgeschrieben.
Die Dachneigung wird hier mit 15°– 48° festgesetzt.
BEREICH 2 (Bauabschnitt 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)

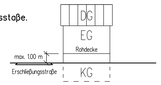
BEREICH 1a (Bauabschnitt 01):	GEe:	max. 8.00 m
BEREICH 1b (Bauabschnitt 01):	GE :	max. 8.00 m
BEREICH 2 (Bauabschnitt 02):	GE:	max. 11.00 m

5.2 Firsthöhen (über OK Fußboden (Rohbau) Erdgeschoß)

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

5.3 Höhenlage OK Fußboden (Rohbau) Erdgeschoß

Max. 1.00 m über Erschließungsstaße.
(Siehe unmaßstabliche 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 m² Dachfläche wird eine Größe des Beckens von 4.00 m³ empfohlen. Bei Eignung des Untergrundes wird empfohlen, das überlaufende Wasser zu versickern. Die Eignung das Bodens wird durch ein Gutachten von der Marktgemeinde Wachenroth gepruft.

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 Rasenfugen 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 durfen 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 Lagergut 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 Rasenfugenpflaster und durch geschickte Planung auf ein Minimum reduziert werden.
- Ein Pflanzabstand zwischen Privatfläche und landwirtschaftlicher Fläche von 2.00 m (bei Baumen 4.00 m) ist zu gewahrleisten.
- Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

10.1 Flächen– und Einzelpflanzgebote

Der integrierte Grunordnungsplan ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls rechtsverbindlich.

10.2 Pflanzplan

Die Vorschriften für Grunordnung werden in diesen Plan integriert.

10.3 Neupflanzungen

Straucher — Solitärbaume

10.4 Bestand

Straucher

10.5 Vorgeschriebene Gehölzearten

Die Bepflanzung muß sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren.

Einzelbaume:

Fraxinus exelsior	Esche
Acer compestre	Feldahorn
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Quercus robus	Stieleiche

Straucher:

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

11.0 Hinweise

1 – 6 Grundstücksnummer
Bestehendes Haupt– und Nebengebaude
bestehende Verkehrsflächen
44 / 1 Flurstücksnummer
bestehende Flurstücksgrenze
Hohenschichtlinien Bestandsgelände
Entwasserungsgraben
Annaherungssicht (175/10)

11.1 Hinweis zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Anlieger haben auf ihren Grundstucken die zur Herstellung des Straßenkorpers notwendigen Böschungen, Stutzmauern 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 Freiflachengestaltungsplan beigelegt werden. In diesen sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu integrieren.
- Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flachen und vorhandene Drainagen sind zu erhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	
H	

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflachenzahl GRZ
D Geschoßflachenzahl GFZ
E Dachform
F Bauweise
G Maximale Wandhohe
H Dacneigung

2.0 Abgrenzung (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

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

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

GEe — Eingeschranktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

4.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

II+D — Maximal 3 Vollgeschosse

0.8 — Grundflachenzahl GRZ § 19 BauNVO

2.4 — Geschoßflachenzahl 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. Ausfahrtsbereich

7.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Flachen fur 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 (Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

zu begrünende Freihaltezone

TEXTLICHE HINWEISE

8.0 Maximalwerte Schallemissionen für GE, GEe

- Die zulassigen immissionswirksamen flachenbezogenen Schallleistungspegel der einzelnen Gewerbeparzellen sind der zeichnerischen Darstellung "Maximalwerte Schallemission" zu entnehmen.

  Die Einhaltung der zulassigen Werte ist nachzuweisen und dem Bauantrag beizulegen.
- IFSP = immissionswirksamer flachenbezogener Schallleistungspegel
- Die Einhaltung der festgelegten immissionswirksamen flachenbezogenen Schallleistungspegel ist vor der Errichtung oder der wesentlichen Anderung von Vorhaben zu prüfen. Daruber hinaus ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Tatigkeiten der Orientierungswertanteil des jeweiligen Gewerbegrundstucks an den betroffenen Immissionsorten im westlichen allgemeinen Wohngebiet eingehalten ist. Der für das jeweilige Gewerbegrundstück zulassige Orientierungswertanteil ergibt sich dabei aus der Große des Gewerbegrundstucks, dem zugehorigen immissionswirksamen flachenbezogenen Schallleistungspegel und dem Abstandsmaß gemaß 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, gemaß Ziffern 2 und 4.1.1, veronkerte Anwendung der DIN ISO 9613–2 verwiesen wird.

8.1 Ergänzende Hinweise Immissionsschuntz

- Gemaß Art. 69 Abs. 1 BayBO muß im Zuge der Baugenehmigung eine Beteiligung des Sachgebiets Immissionsschutz des Landratsamtes Erlangen–Höchstadt erfolgen.

Planvermerke

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

Ortsublich bekanntgemacht durch Abdruck im Amts– u. Mitteilungsblatt Nr. ..... vom ...../ durch Aushang vom ..... bis zum .....

(Siegel) .... den ..... 1. Burgermeister

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

(Siegel) .... den ..... 1. Burgermeister

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

(Siegel) .... den ..... 1. Burgermeister

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

(Siegel) .... den ..... 1. Burgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemaß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... offentlich ausgelegt

(Siegel) .... den ..... 1. Burgermeister

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

(Siegel) .... den ..... 1. Burgermeister

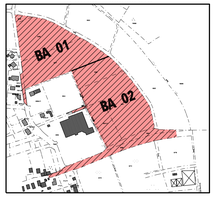
Der Bebauungsplan wurde am ..... gemaß §10 Abs. 3 BauGB ortsublich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt damit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

(Siegel) .... den ..... 1. Burgermeister

Marktgemeinde 96193 Wachenroth

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

Ortsteil Wachenroth



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79
91315 HÖCHSTADT/A.
TELEFON 09193/4643 UND 4150
FAX 09193/8804

HAUPTSTRASSE 21
96178 POMMERSFELDEN
TELEFON 09549/8044
FAX 09549/1649

Peter Maier, Eingetragener Stadtplaner
Höchstadt, den 01. Juni 2006