

Geltungsbereich:	58.318 m ²
Gewerbegebiet:	40.969 m ²
Priv. Zufahrt West:	1.002 m ²
Öff. Zufahrt West:	656 m ²
Priv. Zufahrt Osten:	845 m ²
Wirtschaftsweg:	87 m ²
Wasserfläche RRB:	2.629 m ²
Grünflächen:	12.129 m ²
- Gräben:	670 m ²
- Straßenbegleitgrün:	574 m ²
- Eingrünung:	628 m ²
- Grünflächen Ausgleich § 7.525 m ²	
- Grünflächen Ausgleich A. 2.732 m ²	



IV. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **19.09.2024** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buchfeld Nord" beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **XX.XX.2022** hat in der Zeit vom **XX.XX.2022** bis **XX.XX.2022** stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am **XX.XX.2022** im Amts- und Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Wachenroth.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **XX.XX.2022** hat in der Zeit vom **XX.XX.2022** bis **XX.XX.2022** stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **XX.XX.2022** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.2022** bis **XX.XX.2022** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **XX.XX.2022** im Amts- und Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Wachenroth.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **XX.XX.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.2022** bis **XX.XX.2022** beteiligt.
- Die Marktgemeinde Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **XX.XX.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buchfeld Nord" in der Fassung vom **XX.XX.2022** als Satzung beschlossen.

Wachenroth, _____
Reiner Braun, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Wachenroth, _____
Reiner Braun, Erster Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Wachenroth, _____
Reiner Braun, Erster Bürgermeister

I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Flurstücksgrenzen		Flurnummer
	Haupt-/ Nebengebäude, flw. mit Hausnr. (aus DFK)		Landwirtschaftliche Gebäude (aus DFK)
	Böschung (hier: Lärmschutzwall)		Potenzielle Ausgleichflächen

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsfächen
 - 6.1. Private Straßenverkehrsfächen
 - 6.3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Landwirtschaftlicher Verkehr
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Telekommunikation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
 - 9. Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

- 10.1. Wasserflächen
- 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB: Regenrückhaltebecken

13. 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)

- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.1. Anpflanzen: Sträucher
- 13.2.2. Erhaltung: Stäucher

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sichtfeld

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - a. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO 0,8
 - b. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO 0,8
- BAUGRENZEN, BAUWEISE**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- a. Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) darf maximal 0,50 m über der Bezugshöhe liegen. Die Bezugshöhen werden folgendermaßen festgesetzt:
GE1: 352 m ü. NN
GE2: 360 m ü. NN
- b. Die Gebäudehöhe wird definiert als Abstand zwischen OK RFB EG und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First, Attika). Die Gebäudehöhe darf maximal 10,00 m betragen.

5. AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN

- a. Höhenunterschiede sind mittels natürlicher Böschungen mit einem Böschungsverhältnis von maximal 1:2 auszugleichen.
- b. Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zur freien Landschaft im Norden, Osten und Westen hin sind Stützmauern unzulässig.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- a. Im Westen ist zwischen Graben und Gewerbefläche eine Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Zielzustand ist eine Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung in 5 m Breite, Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Triftstein für Flora und Fauna. Diese ist zur Pflege alle 10-15 Jahre zu einem Drittel der Gesamtlänge auf Stock zu setzen und nicht zu düngen.
- b. Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.
- c. Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind zu minimieren. Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster) auszubilden.

7. DACHGESTALTUNG

- a. Zugelassen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 25°.
- b. Auf mindestens 50 % der Dachfläche sind Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen anzubringen.

8. FASSADENGESTALTUNG

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

9. EINFRIEDUNGEN

- a. Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken oder Zäunen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Zäune sind mit einem Bodenabstand von 15 cm (ohne Sockel) zu errichten (unterer Bezugspunkt: Oberkante fertiges Gelände; oberer Bezugspunkt: Unterkante Zaun).
- b. Massive Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen) sind unzulässig.

10. FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER NÄHE ZUR AUTOBAHN

- a. Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der A3 nicht geblendet werden kann.
- b. Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern und somit zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
- c. Von der geplanten Anlage dürfen keine Emissionen ausgehen, die den Verkehr auf der A3 gefährden können.
- d. Gegenüber dem Straßenbaualsträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

11. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

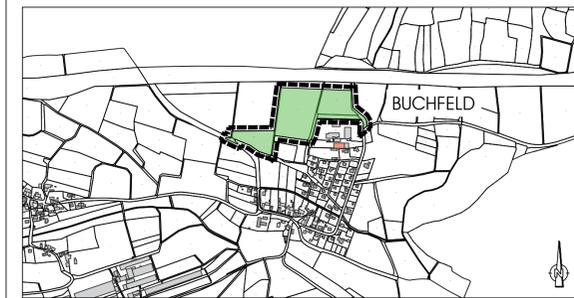
Einer Teilfläche des Bebauungsplanes wurden bereits im Rahmen eines Bauantrags Ausgleichsflächen zugeordnet. Es handelt sich um den südwestlichen Bereich, GE1. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens (B1) wurde ein Zielzustand "Grünland, extensiv, artenarm" festgeschrieben. Die im Osten vorhandene Hecke (B2) wurde als "Mesophiles Gebüsch" festgelegt. Östlich und westlich der Rampe wurden weitere Grünflächen als Ausgleichsflächen (B3) für "Mesophiles Gebüsch" festgelegt.

Für den bisher unbefestigten/ unbebauten Bereich des Bebauungsplanes (GE2) werden im Rahmen des Bebauungsplanes zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Der Ausgleichsbedarf beträgt 48.506 Wertpunkte.

Als interne Ausgleichsflächen werden dreireihige Hecken mit dem Zielzustand "Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung, Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Triftstein für Flora und Fauna" festgesetzt. Diese sind abschnittsweise alle 10-15 Jahre zu einem Drittel der Gesamtfläche auf Stock zu setzen und nicht zu düngen. Festgesetzt wird eine Fläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (A1) auf ca. 1.362 m² und entlang der südöstlichen Grenze (A2) auf ca. 1.370 m².

Ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 32.106 Wertpunkten ist auf externen Ausgleichsflächen umzusetzen. Diese werden derzeit abgestimmt und im laufenden Verfahren ergänzt.

96193 MARKTGEMEINDE WACHENROTH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET BUCHFELD NORD"



	BAUHERR: MARKT WACHENROTH HAUPTSTRASSE 23 96193 WACHENROTH		VALENTIN MAIER BAUINGENIEUR AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT/A. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544
--	---	--	---

DATUM	UNTERSCHRIFT	DATUM	UNTERSCHRIFT
		19.09.2024	

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET BUCHFELD NORD"	UNTERLAGE	1
	BLATT-NR.	
	PROJEKT-NR.	192811
	PLANFLÄCHE	0,59 m ²

PLANUNGSPHASE	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB			
MAßSTAB	1 : 1.000	ENW.	19.09.2024	SCHIEDIG
		GER.	19.09.2024	SCHREIBER