

Bundesstraße B 470 von Forchheim nach Rothenburg o.d. Tauber

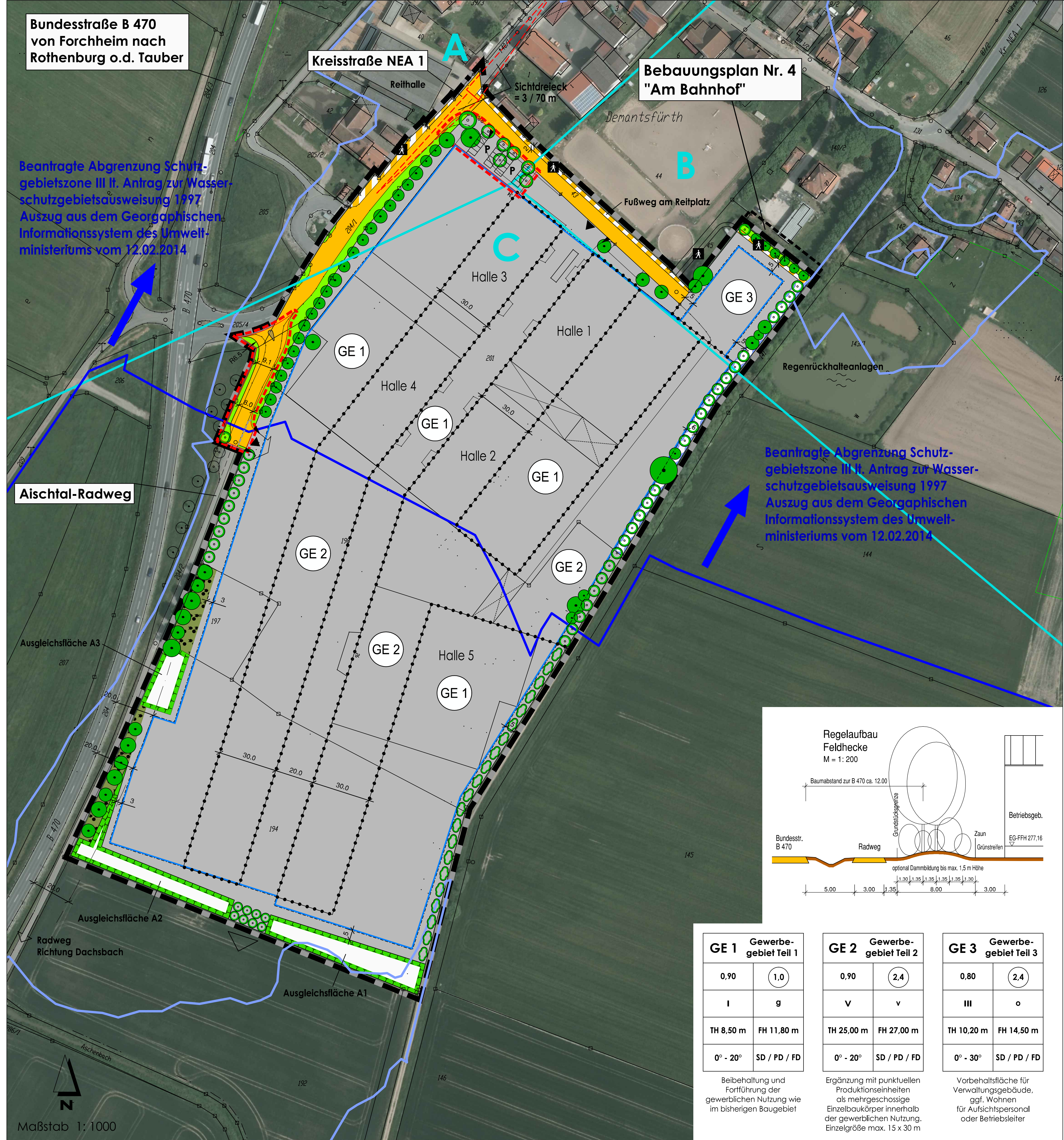
Kreisstraße NEA 1

Bebauungsplan Nr. 4 "Am Bahnhof"

Beantragte Abgrenzung Schutzgebietszone III II. Antrag zur Wasserschutzgebietsausweisung 1997

Beantragte Abgrenzung Schutzgebietszone III II. Antrag zur Wasserschutzgebietsausweisung 1997

Aischtal-Radweg



A. Typenschablone

Für die in der Planzeichnung mit 'GE 1, GE 2 und GE 3 und Nutzungsbeschreibung' gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechtschablonen-Inhalte: Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die baurechtlichen Vorschriften sind in den Kapiteln B & C eintabular.

Table with 2 columns: Art der baubl. Nutzung, GRZ, GfZ, TH, FH, Dachneigung, Dachform

B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach §9 BauGB & BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiet Teil 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) Bauzone mit Bauweise wie im GE...

Gewerbegebiet Teil 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) Bauzone mit Bauweise wie im GE...

Gewerbegebiet Teil 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) Bauzone mit max. drei-geschossiger Bauweise...

Schallimmissionschutztechnische Festsetzungen für GE 1, GE 2 und GE 3

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionschutztechnischen Untersuchungen der Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Nürnberg, Bericht 12087/1b vom 28.11.2013 zugrunde.

Schallimmissionsschutz (Gewerbegebiete) Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingestuft...

Table with 3 columns: Gebiet, Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691 Lx, Zus. in dB, Tages- und Nachtzeiten

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente Lx um folgende Zusatzkontingente:

Table with 4 columns: Richtungssektor, Sektorgrenzen in °, Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 Lx, Zus. in dB

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

x = 4407825 (Rechtswert) / y = 5505370 (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Das Zusatzkontingent Lx,zus ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingentes Lx und des Zusatzkontingentes Lx,zus im jeweiligen Sektor...

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschablone der Einzelbereiche: Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß für die Bebauung...

Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielfhaft aus der Planzeichnung) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (beispielfhaft aus der Planzeichnung) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 BauNVO i. V. m. Art. 63 Abs. 7 BayBO

Maximal zulässige Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): gemessen von Oberkante OK Erdgeschossflughöhe bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand...

Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): gemessen von OK Erdgeschossflughöhe bis OK Dachhaut am First...

Zulässige Dachneigungen (beispielfhaft aus der Planzeichnung) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Festlegung der Erdgeschossflughöhe für GE 1, GE 2 und GE 3 Höhenangabe der Gebäude als Mindest- und Höchstmaß...

Zulässiger Abstand der mehrgeschossigen Bauteile zueinander mindestens 50 % der jeweiligen Gebäudebreite.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Variable Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Kreisstraße NEA 1)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Stroßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Einfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4 & 11 BauGB)
Einfahrtsbereich (§9 Abs. 1 Nr. 4 & 11 BauGB)

Sichtdreiecke für die Ausfahrt aus der Erschließungsstraße (Flur Nr. 43) in die Kreisstraße NEA 1. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einbauten keine Hochbauten errichtet werden...

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Umgränzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 & 16 BauGB)
Oberflächenwasserentwässerungsgräben und Rückhalteanlagen

Ableitung aller Oberflächenwässer aus Dachflächen und Verkehrsflächen des Betriebsgeländes in Einrichtungen zur Oberflächenwassererfassung und -abführung.
Nach vorliegenden Wasserrechtlichen Genehmigungen werden bisher alle Oberflächenwässer in den Rückhalteanlagen auf Flur Nr. 143/1 zurückgehalten und anschließend in den Hühnergraben als Vorflut eingeleitet...

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)

Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichflächen A1, A2 und A3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit bestehenden Pflanzungen als Bindung aus dem Bebauungsplan Nr. 4 "Am Bahnhof", vorhandenen Gehölzbeständen und Pflanzmaßnahmen aus der bisherigen Eingrünung wird zusammen mit neu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungsbindungen eine durchgehende Eingrünung des Gewerbegebietes nach Nordwesten, Südwesten und Südosten festgesetzt.
Zur Vernetzung der Eingrünungsmaßnahmen mit der umgebenden Landschaft liegen diese außerhalb der Grundstücksanliegerflächen...

Verkehrsfähige Beläge Im Baugelbiet sind für neugeplante PKW-Stellplätze nur Beläge zulässig, die eine Oberflächenwassererweiterung zulassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Bodenschutz Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Blei-gedeckten Anteilen, auch bei Eingangüberdachungen, Gauen oder Erken sind nur bis insgesamt 50 m² zulässig...

Gehölzstreifen erhalten Die Aufrechterhaltung des vorhandenen Baumbestandes aus dem aufgelassenen Obligatorien einschließlich vorhandener Sträucher bis zum Untereich.

Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um +/- 5,0 m verschoben werden.

Strücker anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um +/- 5,0 m verschoben werden.

Herstellung einer Feldhecke mit mind. 3-reihigem Aufbau aus Gehölzen oder exemplarischen Pflanzliste. Pflanzabstand und Abstand zwischen den Reihen 1,35 m.

Zur Vernetzung der Eingrünungsmaßnahmen mit der umgebenden Landschaft liegen diese außerhalb der Grundstücksanliegerflächen.

Exemplarische Pflanzliste: Als in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder soll langem kulturierten Baumarten, Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.

Großkronige Bäume Pflanzgröße: H / Stbu, 2 - 3 x v durchgehendem Leittrieb, Stbu min 12 - 18 cm

Mittelkronige Bäume Pflanzgröße: H / Stbu, 2 - 3 x v, Stbu min 8 - 14 cm

Sträucher für Gehölzstreifen und reihweise Hecken Pflanzgröße: St, Hei 2 x v, ab

15. Sonstige Pflanzzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung, Bebauungsplan Nr. 15 "Martin Bauer Demantsfürth" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Martin Bauer Demantsfürth" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelbietern, oder Abgränzung des Maales der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (§ 9 Abs. 1 BauGB & § 16 Abs. 3 BauNVO)

C. Baurechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

- Dachform, Dachüberstand
Dacheindeckung und Dachaufbauten
Sonnenkollektoren
Lichtkuppeln
Fassadegestaltung
Einfriedungen
Umgang mit Oberflächenwasser

D. Hinweise

Gelanderte Hinweise sind mit roter Schrift markiert

- Bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücknummern
Bestehende bauliche Anlagen
Semaubung
Wasserschutzgebietsausweisung

Zu § 1 Erriehung oder Erweiterung baulicher Anlagen Im gesamten Gewerbegebiet wird, wie bereits bisher, bei eingeschossiger Haltenbebauung die Gründung mit punktuellen Einzelfundamenten aus Brunnensteinen ausgeführt...

Zu § 2 Ausweisung neuer Baugelbiete Die Ausweisung im Anschluss an die vorhandene Gewerbebebauung ergibt für die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft, Ortsentwicklung sowie Ökologie wesentlich geringere Eingriffe als alternative Entwicklungsmöglichkeiten.

Zu § 5.2 Ausweisung neuer Baugelbiete Die Ausweisung im Anschluss an die vorhandene Gewerbebebauung ergibt für die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft, Ortsentwicklung sowie Ökologie wesentlich geringere Eingriffe als alternative Entwicklungsmöglichkeiten.

Zustimmung zum Bebauungsplan im Bezug auf die Wasserschutzgebietsausweisung In seiner ergänzenden Stellungnahme vom 12.02.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte vom Wasserwirtschaftsamt Ansbach bezogen auf eine zukünftige Lage des Bebauungsplanes in der Zone II des vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes Uehlfeld des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Franken das Einverständnis zur Umsetzung des Bebauungsplanes bei Berücksichtigung detailliert angeführter Auflagen.

Die zu beachtenden Auflagen sind in den als Anhang beigefügten Abwägungsprotokollen und Beschlusstexten zur Gemeinderatsitzung vom 07.03.2014 und im Umweltbericht zum Bebauungsplan unter Punkt 4.1 Vermeidung und Verringerung - Schutzgut Wasser komplett aufgeführt und müssen bei Vorlage einer planerischen oder festgesetzten Wasserschutzgebietsausweisung eingehalten werden.

Dachbegrenzung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern zur Regenwasserentführung Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrenzung dringend empfohlen, um den Oberflächenwasserabfluss von Dachflächen zu reduzieren und zu puffern.

Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen Für alle geeigneten Dachflächen wird die Nutzung für Photovoltaikanlagen mit den Belangen der Photovoltaiknutzung zur Entscheidung für eine der beiden Varianten abzuwägen.

Schutz gegen drückendes Wasser Die Kellergründung und die Wände im Bodenschichtbereich unter Vor-, Außenanschlussleitungen sollten in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Die Verwendung des Einbaus von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.

Baufälle Baufälle, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.

Archäologische Funde Aufgedunene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon: 091 1/23583-0, Fax: 091 1/2358328 oder den Unteren Naturschutzbehörden (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverzüglich zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Stellplatzsetzung Für den Bebauungsplan mit Grünordnung, Bebauungsplan Nr. 15 "Martin Bauer Demantsfürth" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Martin Bauer Demantsfürth" gilt die gemeindliche Stellplatzsetzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Oberranden Oberranden ist nach DIN 18915 zu Wiederverwendung zu sichern.

Amlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100 Linie) der Aisch

Beantragte Abgränzung Schutzgebietszone III II. Antrag zur Wasserschutzgebietsausweisung 1997. Auszug aus dem Geographischen Informationssystem des Umweltministeriums vom 12.02.2014.

Parkeplätze Gepäunte Parkplätze für Mitarbeiter außerhalb der Betriebsanlieferung.

E. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange
Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans
Offentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Zustimmung zum Bebauungsplan

Uehlfeld, den ... Siegel
1. Bürgermeister Werner Stöcker

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "MARTIN BAUER DEMANTSFÜRTH"

MARKT UEHLFELD
LANDKREIS NEUSTADT A. D. AISCH - BAD WINDSHEIM



BURGHASLACH, DEN 08.04.2016

Frieder Müller-Moatsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Marktplatz 2, 96152 Burghaslach
Tel.: 09552/920800, Fax: 920809



©/PHOTO: uelhof/Björn-Moatsch/2013/Cad.2014/04/01_Änderung_Björn-Moatsch/Änderung_dg/plan/entwurf/2014/04/01_festsetzungen/ N 8 - 994 / 1300 (0,78 m)