



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

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

A. Typenschablone

Für die in der Planzeichnung mit "GE 1, GE 2 und GE 3 und Nutzungsbeschreibung" gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Inhalte. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsgesetzlichen Vorschriften sind in den Kapiteln B & C erläutert.

Art der baul. Nutzung	
GRZ	(GRZ)
Zahl der Vollgeschosse ab höchstmaß	Bauweise
TH m	FH m
Dachneigung	Dachform

- B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 BauNVO)**
- GE 1** Gewerbegebiet Teil 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) Bauzone mit eingeschossiger Bauweise entsprechend dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 "Am Bahnhof".
 - GE 2** Gewerbegebiet Teil 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) Bauzone mit Bauweise wie im GE 1. Zusätzlich sind zusätzlich punktuell Produktionseinheiten als mehrgeschossige Einzelbaukörper mit max. 5 Vollgeschossen, davon ist ein Geschoss als Kellergeschoss mit Deckenoberkante auf Rampenanschlußhöhe zulässig. Einzelgröße der Baukörper max. 15 x 30 m.
 - GE 3** Gewerbegebiet Teil 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) Bauzone mit max. drei-geschossiger Bauweise. Zulässige Nutzung für Gewerbe, Verwaltung und Wohnen für Aufsichtspersonal oder Betriebsleiter. Die Ausbildung von Kellergeschossen ist nicht zulässig.

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 12087.1 vom 28.11.2013 zugrunde.

Schallimmissionschutz (Gewerbegeräusche)

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{ik} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Schallimmissionskontingent gemäß DIN 45691 L _{ik} in dB	
	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GE 1	63	48
GE 2	63	48
GE 3	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{ik} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorkontingent in °	Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anh. A.2 L _{ik} zuz. in dB		
	Anfang	Ende	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
A	245	48	0	0
B	48	130	2	4
C	130	245	2	12

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:
 x = 4407825 (Rechtswert) / y = 5503570 (Hochwert)

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

Das Zusatzkontingent L_{ik} zuz. ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallimmissionskontingentes L_{ik} und des Zusatzkontingentes L_{ik} zuz. im jeweiligen Sektor. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsart im Richtungssektor k L_{ik} durch L_{ik} + L_{ik} zuz. zu ersetzen ist.

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:**
- 0,90** Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielfhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)
 - 2,4** Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielfhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 Abs. 2 BauNVO)
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (beispielfhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)
 - TH m** Maximale zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigungsfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Bei Pultdach gilt der niedrigste Dachanschluß als Traufwand.
 - FH m** Maximale zulässige Festhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von OK Erdgeschossfertigungsfußboden bis OK Dachhaut am First. Bei Pultdach gilt der höhere Dachanschluß als First (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
 - 0° - 20°** Zulässige Dachneigungen (beispielfhaft aus der Planzeichnung) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 - EG-FH 27/14 m ± 0,10** Festlegung der Erdgeschossfertigungsfußbodenhöhe für GE 1, GE 2 und GE 3

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- o** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - g** Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - v** Variable Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO) Neben einer geschlossenen Bauweise für eingeschossige Betriebsgebäude sind im GE 2 zusätzlich höhere mehrgeschossige Einzelbaukörper als offene Bauweise zulässig. Zulässige Gesamtgröße der Einzelbaukörper max. 15 x 30 m. Zulässiger Abstand der mehrgeschossigen Bauteile zueinander mindestens 50 % der jeweiligen Gebäuhöhe.
 - g** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 3 BauNVO)

- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Kreisstraße NEA 1)

GE 1 Gewerbegebiet Teil 1	GE 2 Gewerbegebiet Teil 2	GE 3 Gewerbegebiet Teil 3
0,90	0,90	0,80
1,0	2,4	2,4
I	V	III
g	v	o
TH 8,50 m	TH 25,00 m	TH 10,20 m
FH 11,80 m	FH 27,00 m	FH 14,50 m
0° - 20°	0° - 20°	0° - 30°
SD / PD / FD	SD / PD / FD	SD / PD / FD

Bei Beibehaltung und Fortführung der gewerblichen Nutzung wie im bisherigen Baugebiet

Ergänzung mit punktuellen Produktionseinheiten als mehrgeschossige Einzelbaukörper innerhalb der gewerblichen Nutzung. Einzelgröße max. 15 x 30 m

Vorbehaltsfläche für Verwaltungsgebäude, ggf. Wohnen für Aufsichtspersonal oder Betriebsleiter

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Stroßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Auf dem mit Fußweg am Reitplatz bezeichneten Wegabschnitt ist das Fahren von Pferden von den Reitstallungen westlich der Kreisstraße NEA 1 zum Reitplatz auf Flur Nr. 44 zulässig. Die Fußwegweiterführung über Flur Nr. 45 und Flur Nr. 201 erfolgt als öffentlicher Fußweg.
 - Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 & 11 BauGB) Einfahrtbereich (§ 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 Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäume, Hecken, Anpflanzungen sowie Stäpfe und Hecken u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

- 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. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 & 16 BauGB) Oberflächenentwässerungsgräben und Rückhalteanlagen. Ableitung aller Oberflächenwässer aus Dachflächen und Verkehrsflächen des Betriebsgelände in Einrichtungen zur Oberflächenwasserperforung und -abführung. Nach vorliegenden Wasserrechtlichen Genehmigungen werden bisher alle Oberflächenwässer in den Rückhalteanlagen auf Flur Nr. 143/1 zurückgehalten und anschließend in den Hünnergraben als Vorflut eingeleitet. Das Oberflächenwasser zukünftiger Gebäude und Betriebsstelle kann, wenn es die Höhenlage zulässt, über die bestehenden Oberflächenwasserleitungen abgeführt werden. Wo dies aus der Höhenlage bedingt nicht möglich ist muss das Oberflächenwasser Richtung Südwesten in den Aschenbach und anschließend Richtung Aisch eingeleitet werden. Notwendige Wasserrechtliche Genehmigungen für Rückhaltung und Einleitung hierzu sind einzuholen.

- 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)**
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Punkte 5.1 und 5.2 des Schutzgebietskataloges bezogen auf verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen berührt. Zu 5.1 Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen Im gesamten Gewerbegebiet wird, wie bereits bisher, bei eingeschossiger Hallenbebauung die Gründung mit punktuellen Einzelfundamenten aus Brunnentönen hergestellt. Die Brunnenringe haben je nach Aufbau einen Durchmesser von 1,5 m bis 3,0 m und werden so eingebaut, dass tragfähiger Baugrund erreicht wird. Die im Schutzgebietskatalog vorgegebene NN-Höhe von 273,50 m ü. NN für die Gründungssohle kann dabei mit dem Einzelfundament unterschritten werden. Aufbau der vorgesehenen Bauweise ist die punktierte Gründung der Hallen soweit sie nicht von den bisherigen Hallengründungen abweicht zulässig. Bei den punktierten, mehrgeschossigen Baukörpern im Gewerbegebiet GE 2 mit vorgesehener Unterteilung wird die Gründung als flächendeckende Bodenplatte erfolgen. Mit der Gründungssohle der Bodenplatte wird dabei die vorgegebene Gründungssohle aus dem Schutzgebietskatalog von 273,50 m ü. NN geringfügig unterschritten (Gründungssohle der Kellergeschosse bei Bodenplattenfundament ca. 273,20 m ü. NN). Die Gründungssohle bei Plattenfundamenten mit 273,20 m ü. NN am tiefsten Punkt ist als Ausnahme vom Schutzgebietskatalog zum geplanten Wasserrechtlicher Fernwasseranschluss Frankens zulässig.

- A1, A2, A3**
- Anlage einer Feldhecke aus heimischen Gehölzen, Sträuchern und Laubbäumen nach exemplarischer Pflanzliste als Randbegrenzung. Regelbreite mindestens 8,0 m. Zur durchgängigen Vernetzung der Heckenstrukturen ist in Teilbereichen eine Unterschreitung der Regelbreite zulässig. Aufbau der Feldhecke mit mind. zweijähriger milder Pflanzung aus groß- und mittelkronigen Bäumen entsprechend dem Regelbauzusaem. Dabei ist in den mittleren Planzeilen jeder 2. Baum als groß- oder mittelkroniger Heister zu pflanzen. Pflanzung eines zweijährigen Heckenensaums aus Sträuchern zum Gewerbegebiet sowie eines einjährigen Heckenensaums nach Außen. Pflanzabstände der Reihen und innerhalb der Reihe 1,35 m. Zur Vernetzung der Eingrünungsmaßnahmen mit der umgebenden Landschaft liegen diese außerhalb der Grundstückseinfriedungen.

- Verkehrsmittelabstände**
- Im Baugelände sind für neugeplante PKW-Stellplätze nur Beläge zulässig, die eine Oberflächenwasserabfuhr zulassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - Bodenschutz** Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Blei-gedeckten Anteilen, auch bei Eingangüberdachungen, Guben oder Erken sind nur bis insgesamt 50 m² zulässig. Dachrinnen und Fallrohre können dabei wasserdicht abgedichtet werden. Bei Beschädigungen über 50 m² muss die Oberflächenbehandlung des jeweils gültigen Vorschriften im Außenbereich genutzten. Einbauten ist dabei auch die NWFreie mit dem jeweils neuesten Stand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- Gehölzreihen erhalten
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes aus dem aufgelockerten Obstgarten einschließlich vorhandener Strücker aus Saum und Unterwuchs. Weiterentwicklung der Bepflanzungen als Feldhecke wie bei den Ausgleichsflächen A1 bis A3. Zur Vernetzung der Eingrünungsmaßnahmen mit der umgebenden Landschaft liegen diese außerhalb der Grundstückseinfriedungen.
- Strücker anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).
- Herstellung einer Feldhecke mit mind. 3-reihigem Aufbau aus Gehölzen der exemplarischen Pflanzliste. Pflanzabstand und Abstand zwischen den Reihen 1,35 m. Zur Vernetzung der Eingrünungsmaßnahmen mit der umgebenden Landschaft liegen diese außerhalb der Grundstückseinfriedungen.

- Exemplarische Pflanzliste:**
- Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.
 - Großkronige Bäume** Pflanzgröße: H / StBü: 2 - 3 x v, StU min. 12 - 18 cm
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Winterlinde
 - Castanea sativa - Edelkastanie
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Ulmus carpifolia - Feldulme
 - Mittelkronige Bäume** Pflanzgröße: H / StBü: 2 - 3 x v, StU min 8 - 14 cm
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carabus betulus - Vogelkirsche
 - Prunus avium - Prunella - Prunella
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Salix caprea - Salix - Salix
 - Sorbus torminalis - Elsbeere
 - Sträucher für Gehölzreihen und freiwachsende Hecken** Pflanzgröße: StH: 2 x v, oB
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Euroyrmus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Rosa canina - Rose
 - Salix caprea - Salweide
 - Ulmus incana - Lavendelweide

- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung, Bebauungsplan Nr. 15 "Martin Bauer Demantsfürth" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhof" (§ 9 Abs. 7 BauGB).
 - Grenze des räumlichen Änderungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhof". Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhof" werden durch diese 1. Änderung vollständig ersetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB).
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (§ 9 Abs. 1 BauGB & § 16 Abs. 5 BauNVO).

- C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)**
- Dachform, Dachüberstand** Zulässige Dachformen sind **Satteldächer (SD)**, **Pultdächer (PD)** und **Flachdächer (FD)** entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten** Die Dacheindeckung hat mit rotter bis rotbrauner Färbung zu erfolgen. Zulässig sind alle Dacheindeckungen ausgenommen Metallendeckungen ohne Oberflächenfärbung und -beschichtung. Dachbegrenzung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist zulässig.
 - Sonnenkollektoren** Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaikannele zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe und Ortsgang muss mind. 40 cm betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Lichtkuppeln** Lichtkuppeln in den Dachflächen dürfen eine Höhe von 80 cm über der Dachhaut nicht überschreiten, ausgenommen sind Lichtkuppeln mit Rauchabzugsklappen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Fassadengestaltung** Für die Fassadengestaltung sind dominant nur gedackte Fronte zu verwenden. Die Wandflächen sind farblich aufzubereiten, die vorgesehene Gestaltung in den Bauunterlagen darzustellen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Einfriedungen** Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Flächen wird auf eine maximale Höhe von 2,0 m über Terrain festgesetzt (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).
 - Umgang mit Oberflächenwasser** Für die Ableitung, Rückhaltung und Einleitung des Oberflächenwassers aus den bestehenden Betriebsstellen des Bebauungsgebietes liegen genehmigte Wasserrechtverfahren und Einleitungsgenehmigungen vor. Für zusätzlich entstehende Bauteile sind jeweils neue oder Ergänzungen der vorhandenen Wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

- D. Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenzen**
 - Flurstücknummern** (beispielfhaft aus der Planzeichnung)
 - Bestehende bauliche Anlagen**
 - Bemessung**
 - Wasserschutzgebietsausweisung** Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III in der Aufstellung betrieblicher Wasserschutzgebiete der Gewässerbehörde der Fernwasseranschluss Frankens. Die Kriterien aus dem Entwurf zum Schutzgebietskatalog für § 3 der Schutzgebietsverordnung sind mit dem Baugebiet bereits während des Aufstellungsverfahrens soweit möglich zu beachten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Punkte 5.1 und 5.2 des Schutzgebietskataloges bezogen auf verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen berührt. Zu 5.1 Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen Im gesamten Gewerbegebiet wird, wie bereits bisher, bei eingeschossiger Hallenbebauung die Gründung mit punktuellen Einzelfundamenten aus Brunnentönen hergestellt. Die Brunnenringe haben je nach Aufbau einen Durchmesser von 1,5 m bis 3,0 m und werden so eingebaut, dass tragfähiger Baugrund erreicht wird. Die im Schutzgebietskatalog vorgegebene NN-Höhe von 273,50 m ü. NN für die Gründungssohle kann dabei mit dem Einzelfundament unterschritten werden. Aufbau der vorgesehenen Bauweise ist die punktierte Gründung der Hallen soweit sie nicht von den bisherigen Hallengründungen abweicht zulässig. Bei den punktierten, mehrgeschossigen Baukörpern im Gewerbegebiet GE 2 mit vorgesehener Unterteilung wird die Gründung als flächendeckende Bodenplatte erfolgen. Mit der Gründungssohle der Bodenplatte wird dabei die vorgegebene Gründungssohle aus dem Schutzgebietskatalog von 273,50 m ü. NN geringfügig unterschritten (Gründungssohle der Kellergeschosse bei Bodenplattenfundament ca. 273,20 m ü. NN). Die Gründungssohle bei Plattenfundamenten mit 273,20 m ü. NN am tiefsten Punkt ist als Ausnahme vom Schutzgebietskatalog zum geplanten Wasserrechtlicher Fernwasseranschluss Frankens zulässig.

- Zu 5.2 Ausweisung neuer Baugeliete**
- 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. Die Ausweisung der Gewerbeflächen wird nach Begründung und Umweltbericht als wesentlich geringerer Eingriff eingestuft und bewertet.

- 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 Bebauungsgebietes in der Zone II des vorgeschriebenen Wasserschutzgebietes Uhefeld des Zweckverbandes Fernwasseranschluss Frankens dem Einverständnis zur Umsetzung des Bebauungsplanes bei Berücksichtigung detaillierter angeführter Auflagen. Die zu beachtenden Auflagen sind in dem als Anhörung beigefügten Abwägungsprotokollen und Beschlussfassungen 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 planreinen oder festgesetzten Wasserschutzgebietsausweisung eingehalten werden.

- Dachbegrenzung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern zur Regenwasserabfuhr** Für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrenzung dringend empfohlen, um den Oberflächenwasserabfluss von Dachflächen zu reduzieren und zu puffern.
- Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen** Für die geeigneten Dachflächen wird die Nutzung für Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Belange der Regenwasserabfuhr durch Dachbegrenzung sind mit den Belangen der Photovoltaikanutzung zur Entscheidung für eine der beiden Varianten abzuwägen.
- Schutz gegen drückendes Wasser** Die Kellergeschosse und die Wände im Bodenanschlussbereich unterhalb der Außenkanten müssen in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Die Verwendung des Einbaues von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.
- Baustoffe** Baustoffe, 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** Aufgelassene Bodenschuttmäuler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon: 0911/23585-0, Fax: 0911/2358528 oder den Unteren Naturschutzbehörden anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).
- Stellplatzsatzung** Für den Bebauungsplan mit Grünordnung, Bebauungsplan Nr. 15 "Martin Bauer Demantsfürth" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhof" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- Oberboden** Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
- Amlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100 Linie) der Aisch**
- Bauweise Abgrenzung Schutzgebietszone III II. Antrag zur Wasserschutzgebietsausweisung 1997** Auszug aus dem Geographischen Informationssystem des Umweltministeriums vom 12.02.2014.

- E. Verfahrensmerkmale**
- Aufstellungsbeschluss** Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am **02.08.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Martin Bauer Demantsfürth" in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhof" beschlossen. Der Beschluss wurde am **04.09.2013** ortsüblich bekanntgemacht.
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange** Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **25.10.2013** bis **12.11.2013** mit der Fassung vom **24.10.2013**. Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **25.10.2013** bis **12.11.2013** mit der Fassung vom **24.10.2013**. Außerdem wurde am **07.10.2013** ein Scopingtermin durchgeführt.
 - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen** Die Abwägung zu den Stellungnahmen zu dem frühzeitig eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Marktgemeinderatsitzung am **04.12.2013**.
 - Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes** Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **04.12.2013** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Martin Bauer Demantsfürth" in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhof" einschließlich der Begründung in der Fassung vom **04.12.2013** (einschließlich der Sitzung vom **04.12.2013** besprochenen Änderungen) gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren gemäß § 4 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss zum Umfang des Umweltberichtes gefasst. Die Beschlüsse wurden am **11.12.2013** ortsüblich bekanntgemacht.
 - Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange** Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 15 "Martin Bauer Demantsfürth" in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhof" einschließlich der Begründung und Umweltbericht für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren gemäß § 4 BauGB hat in der Zeit vom **19.12.2013** bis **21.01.2014** stattgefunden.
 - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen** Der Marktgemeinderat hat nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom **07.03.2014** die Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 15 "Martin Bauer Demantsfürth" in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhof" gemäß Abwägungsbeschlüssen zu den Stellungnahmen gebilligt. Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden über die Beschlussfassungen unterrichtet.
 - Satzungsbeschluss** Der Markt Gemeinderat hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **07.03.2014** den Bebauungsplan Nr. 15 "Martin Bauer Demantsfürth" in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhof" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **07.03.2014** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **26.03.2014** ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am **26.03.2014** wirksam geworden.

Uhefeld, den _____ 2013
 I. Bürgermeister Werner Stöcker

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "MARTIN BAUER DEMANTSFÜRTH" UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "AM BAHNHOF"

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

BURGHASLACH, DEN 07.03.2014

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

O:\PROJEKTE\UHELFELD\8-Anbau-Dem_1_Cas\201403-02_Bplan-Anbau-Dem_Erfassung.dwg\Bkln-Entwurf\201403-02\Festsetzungen_1\8 - 394 / 1320_ [3,78 m]