

Markt Uehlfeld  
Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr.7**

**„Am weiten Graben“**

**Markt Uehlfeld**

April 2006

Auf Grundlage des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 mit Berichtigung vom 16.01.1998, BGBl. I S. 137),

sowie aufgrund des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 434 mit Berichtigung von 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439), § 15 Gesetz vom 16.12.1999 (GVBl. S. 521) und § 7 Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532),

sowie aufgrund des § 6 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)

und aufgrund des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532),

erläßt der Markt Uehlfeld den oben genannten Bebauungsplan als

## Satzung

### Grundlagen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzen die vom Planungsbüro Grötsch in der Fassung vom 13.04.2000 ausgearbeitete und vom Ingenieurbüro für Umwelt- und Tiefbautechnik, Dipl. – Ing. (FH) Volker Oley (i.u.t. - Ingenieure, Feuerbachstrasse 27, 91522 Ansbach) letztmalig am 04.04.2006 geänderte Planzeichnung und bilden mit dieser zusammen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am weiten Graben“, Markt Uehlfeld.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eintragungen im Planblatt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

Für § 8 BauNVO Abs.(2), (3) und (4) werden folgende Einschränkungen getroffen:

- Im als Gewerbegebiet 1 (GE 1) bezeichneten Planbereich sind Betriebe mit nicht erheblich belästigenden Emissionen zugelassen, jedoch keine lebensmittel verarbeitenden Betriebe zulässig.
- Im als Gewerbegebiet 2 (GE 2) bezeichneten Planbereich sind unter anderem auch lebensmittelverarbeitende Betriebe zulässig.
- Im als GEe bezeichneten Planbereich sind nur Betriebe mit gering belästigten Emissionen zulässig.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel werden für die einzelnen Teilflächen wie folgt festgesetzt:

GE 1 →  $L_{WA}$  (tags/nachts) = 65/45 dB(A)/m<sup>2</sup>

GE 2 →  $L_{WA}$  (tags/nachts) = 60/40 dB(A)/m<sup>2</sup>

GEe →  $L_{WA}$  (tags/nachts) = 55/40 dB(A)/m<sup>2</sup>

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung (anteiliger Schalleistungspegel) ist die jeweilige Betriebsfläche innerhalb der Baugrenzen. Für die Ausbreitung des Schalls (zur Ermittlung des anteiligen Immissionskontingents) ist die Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ vom Oktober 1999 zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die Geräuschemissionen von gewerblichen Anlagen sind nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm; GMBL Nr. 26/1998, S. 503 ff.) vom 26.08.1998 zu

beurteilen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, gemäß § 1 Abs. 2 BauVorlV im Genehmigungsverfahren einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis zu verlangen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte gemäß § 16 BauNVO Abs. (2) und (3) und § 17 (BauNVO) als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von:

### 1. Geschossflächenzahl (GFZ):

Im GE 1 und GE 2 beträgt die Geschossflächenzahl als Höchstmaß 2,4.

Im GEe beträgt die Geschossflächenzahl als Höchstmaß 1,8.

### 2. Grundflächenzahl (GRZ):

Im GE 1 und GE 2 beträgt die Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,8.

Im GEe beträgt die Grundflächenzahl als Höchstmaß 1,8.

### 3. Zahl der Vollgeschosse:

Im GE 1 und GE 2 sind dreigeschossige Gebäude als Obergrenze zulässig.

Im GEe sind zweigeschossige Gebäude als Obergrenze zulässig.

## **1.3 Bauweise und Abstandsflächen**

Für die im Geltungsbereich mit GEe bezeichneten Planbereiche des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. (2) BauNVO festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise, d.h. die Gebäude werden mit seitlichen Grenzabstand errichtet und die Länge der Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen darf 50 m nicht überschreiten.

Im GE 1 und GE 2 gilt ebenfalls die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass auch Gebäudeabmessungen über 50 m Länge zulässig sind.

Die Abstandsflächen in Bezug zur Grundstücksgrenze sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 6 einzuhalten.

## **1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Ausrichtung der Firstlinie und somit der Dachflächen wurde im Bebauungsplan bewusst nicht festgesetzt, um Bauwerbern einen möglichst großen Freiraum bei der Gebäudegestaltung in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebäudenutzung zu gewähren.

Beabsichtigt ein Bauwerber Solarenergie zu nutzen wird er sinngemäß die Dachflächen nach Süden ausrichten. Hierbei spielen letztendlich jedoch wirtschaftliche und funktionale Überlegungen eine nicht unbedeutende Rolle. Es wird empfohlen, die Dachrichtung nach Süden auszurichten.

## **1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenzen wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Es sind die Vorgaben, die sich aus Pkt. 1.3 ergeben, einzuhalten (s. § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO).

## 1.6 Stellplätze und Garagen

- 1.6.1 Garagen sind zulässig, soweit sie in das Hauptgebäude integriert werden.
- 1.6.2 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlichen Materialien ist nicht zulässig.
- 1.6.3 Gemäß § 9 und 12 BauGB i.V.m. Art. 52 BayBO sind auf dem Grundstück Stellplätze in ausreichender Zahl vorzusehen. Die Errichtung der Stellplätze darf nur innerhalb der Baugrenze erfolgen. Eine Anordnung an der Grundstücksgrenze ist in diesem Bereich nicht zulässig. Die Flächenbefestigung ist in Pflaster (Verbund- oder Naturstein) mit Rasenfuge oder als Schotterrasen auszubilden. Eine Überbauung dieser Fläche für eine andere Nutzung ist nicht gestattet.
- 1.6.4 Für je 1,5 Mitarbeiter ist 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

## 1.7 Bauliche Nebenanlagen

- 1.7.1 Nebenanlagen in Form von Betriebsgebäuden (Ver- und Entsorgungshäuschen) oder Lagerschuppen dürfen als einzeln stehende oder als zusammengebaute Gebäude errichtet werden. Sie dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
- 1.7.2 Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 1.7.3 Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen nur ausnahmsweise und nur nach Absprache mit der Gemeinde errichtet werden.

## 1.8 Verkehrsflächen

- 1.8.1 Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über öffentliche Straßen und Wege. Diese sind als Sammel- bzw. Anliegerstrassen auszubauen. Je nach Grundflächenbedarf und daraus resultierender Grenzgestaltung behält sich der Vorhabensträger die Errichtung/Verlängerung der Stichstrasse (Nord/Südrichtung im Gewerbegebiet) vor.
- 1.8.2 Der Straßenraum gliedert sich wie folgt:

Östliche Erschließungsstrasse:

6,00 m asphaltierte Fahrbahn;

1,50 m asphaltierter Fuß- und Radweg, einschließlich Entwässerungsrinne; niveaugleich

Südliche Erschließungsstrasse:

6,00 m asphaltierte Fahrbahn

1,50 m asphaltierter Fuß- und Radweg, durch Hochbord von der Fahrbahn getrennt;

Im Bereich des Gewerbegebietes (Stichstraße):

6,00 m asphaltierte Fahrbahn;

1,50 m asphaltierter Fuß- und Radweg, einschließlich Entwässerungsrinne; niveaugleich

Die bestehende in Ost/Westrichtung verlaufende Stichstrasse wird zurückgenommen, da der einzige bisher vorhandene Betrieb Erweiterungsabsichten in Richtung Süden hegt.

- 1.8.3 Die Einfassung der Strasse bzw. des Gehweges zu den angrenzenden Grundstücken erfolgt mittels Randstein auf Beton. Eine bauliche Einfassung zwischen Grünstreifen und den Grundstücken entfällt.

## **1.9 Versorgungsflächen**

- 1.9.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Leitungen für Fernmeldeanlagen und der Energieversorgung in Abwägung aller Bau- und Sicherheitskriterien unterirdisch zu verlegen.
- 1.9.2 Die unter Punkt 1.8 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Flächen dienen weiterhin der Aufnahme der Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 1.9.3 Die durch das Gewerbegebiet verlaufenden 20 kV-Kabel der N-ergie AG, sind auf eine Breite von je 2,00 m rechts und links der Kabeltrasse von jeglicher Bebauung freizuhalten. Beim Anpflanzen von Bäumen ist die DINB 1998 einzuhalten.
- 1.9.4 Die durch das zukünftige Gewerbegebiet verlaufenden Fernwasserleitung GGG 300 der Fernwasserversorgung Franken (FWF XI/D- 121), ist auf eine Breite von 3,0 m rechts und links der Leitung von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 1.9.5 Bei der baulichen Berührung oder durch Anpflanzung verursachte Berührung von Leitungs- und Kabeltrassen, die sich im Eigentum der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger befinden, sind vom Vorhabensträger die gemäß DIN 1898 abverlangten Mindestabstände einzuhalten oder entsprechende Schutzvorkehrungen für diese Trassen zu treffen (siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125).

## **1.10 Entwässerung**

- 1.10.1 Das geplante Baugebiet wird vollständig im Trennsystem entwässert. Für die Erstellung der ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerungsanlage ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich. Die Zustimmung seitens der Gemeinde wird insbesondere davon abhängig gemacht, dass seitens des vom Grundstückseigentümer beauftragten Unternehmers eine Bestätigung über die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit der jeweiligen Anlage gemäß der geltenden Vorschriften vorgelegt wird.
- 1.10.2 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die von ihm zu erhaltenden Grundstücksentwässerungsanlagen in Abständen von zehn Jahren durch einen Fachkundigen auf Bauzustand, insbesondere Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit untersuchen und festgestellte Mängel beseitigen zu lassen. Über die durchgeführten Untersuchungen und über die Mängelbeseitigung ist der Gemeinde eine Bestätigung des damit beauftragten Unternehmers vorzulegen. Die Gemeinde kann darüber hinaus

jederzeit verlangen, dass die vom Grundstückseigentümer zu unterhaltenden Anlagen in einen Zustand gebracht werden, der Störung anderer Einleiter, Beeinträchtigungen der öffentlichen Entwässerungsanlage und Gewässerverunreinigungen ausschließt.

Zusätzlich wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde verwiesen.

- 1.10.3 Die im privaten Bereich anfallenden Schmutzwässer sind über den öffentlichen Schmutzwasserkanal gesammelt der Kläranlage zuzuführen. Der Grundstückseigentümer hat seine Grundstücksentwässerungsanlage so zu erstellen, dass kein Schaden durch Rückstau möglich ist. Hierbei ist die vorgegebene Rückstauenebene (Straßenoberkante) zu berücksichtigen.
- 1.10.4 Anfallendes Oberflächenwasser von privaten Stellflächen ist an den Grundstücksgrenzen abzufangen. Eine oberflächige Ableitung auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig. Aufgrund der vorhandenen Geologie wird soweit möglich die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zumindest empfohlen.
- 1.10.5 Für die Garten-/ Freiflächenbewässerung wird weiterhin empfohlen, eine Zisterne mit einer Mindestkapazität von 3,0 m<sup>3</sup> vorzuhalten, die aus nicht kontaminiertem Regenwasser (z.B. Dachflächenwasser) gespeist wird. Die Überläufe aus diesen Behältnissen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 1.10.6 Drainagewässer sind ausschließlich an den Regenwasserkanal anzuschließen. Hierbei ist auf die Höhenlage des Regenwasserkanals zu achten. Grund und Quellwasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden. Notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung und die damit verbundene vorübergehende Einleitung dieser Wässer in das öffentliche Kanalnetz bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

## **1.11 Höhenlagen der baulichen Anlagen**

Gewerbegebiet 1 und 2 (GE 1 und GE 2):

Die Höhe der baulichen Anlagen wird nach § 16 abs. (4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

- 1.11.1 Im GE 1 und GE 2 sind dreigeschossige Gebäude als Obergrenze zulässig. Die Firsthöhe darf 13,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 9,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes am Gebäudestandort.
- 1.11.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in dem Maße zugelassen, die erforderlich sind, um ein ordnungsgemäßes Errichten der Gebäude zu gewährleisten. Der Übergang zum Nachbargrundstück ist unter Berücksichtigung der dort endgültigen Höhen geländegleich herzustellen. Muldenbildungen im Grenzbereich sind nicht zulässig.
- 1.11.4 Terrassierte Stützmauern sind nur im Bereich der Zugänge zu den Gebäuden als Trockenmauern aus Natursteinen zugelassen. Jedoch sind diese von der Gemeinde zu genehmigen. Die max. Stützmauerhöhe wird mit 0,90 m festgesetzt. Sie hat aus mindestens drei Lagen zu bestehen.

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEE):

1.11.5 Im GEE sind zweigeschossige Gebäude als Obergrenze zulässig. Die Firsthöhe darf 12,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 6,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes am Gebäudestandort.

## **1.12 Anschluss und Einfriedung des Grundstückes**

- 1.12.1 Die Abgrenzung der privaten Flächen hin zum öffentlichen Straßenraum sollte vorzugsweise mit Hecken oder mit Hecken vor Maschendrahtzäunen erfolgen. Die Anordnung der Hecke sollte straßenseitig erfolgen und höher als der Maschendrahtzaun sein. (siehe auch Abschnitt 3)
- 1.12.2 Als Hecken können freiwachsende oder auch geschnittene Hecken, ausschließlich aus Laubgehölzen gepflanzt werden. (siehe auch Abschnitt 3)
- 1.12.3 Soweit feste Grundstückseinfriedung erforderlich werden, wird deren Höhe auf max. 2,0 m festgesetzt. Sockel und Mauern dürfen 50 cm nicht überschreiten.
- 1.12.4 Die Abgrenzung der privaten Grundstücke untereinander darf nur entsprechend Pkt 1.12.1 oder 1.12.3 erfolgen.
- 1.12.5 Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinanderabgestimmt sind. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.
- 1.12.6 Vor den Grundstückszufahrten ist eine ausreichende Stell- bzw. Wartefläche von mind. 6 m Tiefe vorzusehen.

## **1.13 Emissionen und Immission**

Das Planungsgebiet wird an das öffentliche Verkehrsnetz (B470) über den Aischtalweg zur Bundesstrasse am südöstlichen Ortsrand von Uehlfeld angeschlossen. Eine enorme Erhöhung des Verkehrsaufkommen auf den örtlichen Straßen, ist trotz der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben nicht zu erwarten.

Hieraus auftretende Emissionen, insbesondere eine zeitweise vermehrte Staubbelastung und der zeitweise auftretende Verkehrslärm, sind von den Bauwerbern bzw. Anliegern hinzunehmen.

Hinsichtlich des Schallschutzes sind die Eintragungen im Planblatt und unter Pkt 1.1 zu beachten.

## **1.14 Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h.

ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel.: 0911 / 23 58 50, Fax.: 0911 / 23 58 528) mitgeteilt werden.



## **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

nach § 9 Abs. (4) BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO

### **2.1 Baustil**

In Hinblick auf die Nutzung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet ist ein klarer, schnörkelloser, technisch funktionaler Baustil für die Haupt- und Nebengebäude zu bevorzugen.

### **2.2 Dachform**

2.2.1 Die Dächer können als Flachdach oder als geneigte Dächer bis 30° Dachneigung ausgebildet werden. Schleppdächer sind zulässig, soweit sie sich an diese Vorgaben orientieren.

2.2.2 Der Dachüberstand am Ortsgang beträgt max. 20 cm. Die Traufe darf ebenfalls einen maximalen Überstand von 50 cm aufweisen. Im Bereich des Eingangs kann auf eine Breite von 2,50 m der Traufüberstand auf 0,70 m erhöht werden.

2.2.3 Sichtbare Pfettenköpfe an geschlossenen Giebeln sind unzulässig.

2.2.4 Ein Kniestock kann bis zu einer Höhe von maximal 65 cm (gemessen ab OK Rohfußboden DG) vorgesehen werden.

2.2.5 Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rotbraun, braun oder dunkelgrau. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig. Die Oberflächenbeschaffenheit der Dacheindeckung sollte nicht glänzend (möglichst niedriger Reflexionsgrad) gewählt werden.

### **2.3 Dachaufbauten**

Elemente zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarzellen, Sonnenkollektoren, usw.) sind gestattet. Sie dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

### **2.4 Firstrichtung**

Die Ausrichtung der Firstlinie und somit der Dachflächen wird im Bebauungsplan bewusst nicht festgesetzt, um den Bauwerbern einen möglichst großen Freiraum bei der Gebäudegestaltung in Abhängigkeit der jeweiligen Gebäudenutzung zu gewähren.

Es wird jedoch empfohlen, die Dachrichtung nach Süden auszurichten, um eine Nutzung von Solarenergie für Warmwasser und /oder Photovoltaik zu ermöglichen.

### **2.5 Fassaden**

- 2.5.1 Die Fassaden sind konstruktiv oder farblich aufzulockern. Einheitliche Wandbereiche dürfen eine Länge von 16 m nicht überschreiten.
- 2.5.2 Für den Fassadenschutz sind als Außenputz Spritzputz, glatter Reibeputz oder Kunststoffputz zu verwenden. Senkrechte Holzverbretterungen als Fassadenverkleidung sind zulässig. Die zusätzliche Begrünung der Fassaden ist wünschenswert.
- 2.5.3 Großflächige Verblechungen, Klinker, Fliesen oder Kunststoffprodukte an den Außenwänden und den Aufbauten sind nicht gestattet.
- 2.5.4 Für die Fassadenflächen dürfen keine grellen Farbtöne (z.B. Primärfarben oder stark metallisch glänzende Farben) verwendet werden. Die Oberflächen der Fassaden müssen eine nichtglänzende(matte) Beschaffenheit aufweisen. (Gegebenfalls Rücksprache mit der Gemeinde)

## **2.6 Mauerwerksöffnungen**

- 2.6.1 Türöffnungen sollten eine größere Höhe als Breite besitzen (stehendes Rechteck). Im Nordbereich des Gebäudes können Fenster kleineren Formates angeordnet werden. Im Süd-, Ost-, sowie Westbereich sind Fenster bis Fußbodenniveau zugelassen.
- 2.6.2 Zum Sichern bzw. Verdunkeln der Fensteröffnungen sind neben Vergitterungen auch Rollläden und bewegliche oder fest installierte Jalousien zugelassen.

## **2.7 Werbeanlagen**

- 2.7.1 Sämtliche Werbeanlagen sind entgegen des Art. 63 BayBO genehmigungspflichtig. Ihre Anbringung darf nur an der Stätte ihrer Leistung an oder in Verbindung mit Gebäuden unterhalb der Traufhöhe erfolgen.
- 2.7.2 Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf je Anlage 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **2.8 Planungsunterlagen und Ausnahmen**

Den erforderlichen Planungsunterlagen sind Schnittzeichnung mit Höhenangaben in m ü. NN des natürlichen und geplanten Geländes beizugeben.

Darüber hinaus sind sämtlich Höhenkoten in m ü. NN anzugeben.

Ausnahmen zu den oben genannten Vorgaben sind nur in enger Abstimmung mit der Gemeinde möglich, sofern diese außergewöhnlich gute gestalterische und entwicklungsfördernde Bau- und Bepflanzungslösungen darstellen.

### 3. Festsetzungen zur Begrünung

#### 3.1 Grundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im vorliegenden Planungsfall findet das vereinfachte Vorgehen Anwendung. Gegenüber dem Bestand soll nach Abschluß aller Maßnahmen eine Aufwertung erfolgt sein.

#### 3.2 Grünflächen und Pflanzgebote

Grünflächen und Pflanzgebote werden gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die tatsächliche Lage der Flächen ist letztlich von der Anordnung der Grundstückszufahrten abhängig und kann entsprechend angeglichen werden.

Die Wasserleitungen und Kabel sind durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert und werden von entsprechenden Schutzstreifen eingefasst. Siehe Pkt 1.9.4 und 1.9.5 Im Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitungen gefährden können, durchgeführt werden (z.B. Erstellen von Bauwerken, Erdauf- oder -abtrag, Ablagerung von Aushub, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen, Anlegen von Teichen usw.)

#### 3.3 Pflanzgebote

Zur Ortsrandgestaltung und Durchgrünung des Gewerbegebiets ist an den im Plan gekennzeichneten Bereichen eine mind. 3-reihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen herzustellen.

Die unbebauten nicht zur Befahrung oder Lagerung erforderlichen Restflächen innerhalb der Grundstücke sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

In angrenzenden, öffentlichen Bereichen wird diese Begrünung durch die Gemeinde hergestellt; in angrenzenden privaten Bereichen sind diese Pflanzungen nach Vorgabe der Gemeinde von den jeweiligen Grundeigentümern durchzuführen.

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind heimische Bäume, Laubsträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei.

Bei Pflanzungen sind auf die nach dem Nachbarrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu den angrenzenden landwirtschaftlich Grundstücken zu achten.

##### 3.3.1 Eingrünung am Rand des Geltungsbereichs

###### Solitärbäume:

- |                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Crataegus laevigata | - Rot-Dorn (R/2)                |
| Prunus avium        | - Vogelkirsche (V/2)            |
| Sorbus aucuparia    | - Eberesche (Vogelbeere); (E/2) |

Sorbus aria-	- Mehlbeere (M/2)
Acer platanoides	- Spitzahorn (A/1)
Tilia cordata	- Winterlinde (W/1)
Betula verrucosa	- Sandbirke (B/1)

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weissdornl
Crataegus oxyacantha	- Weissdornl
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lingustrum vulgare	- Linguster
Lingustrum v. atrovirnes	-Linguster
Lonicera nigra.	- Heckenkirsche, schwarz
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche, rot
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa arvensis	- Feldrose
Rosa rugosa	- Apfelrose
Hosa canina	- Hundrose
Sambucus nigra	- Holunder, schwarz
Syringa vulgaris	- Flieder
Viburnum opulus	- Schneeball, gemein. Mirabella

Randbegrünung mit Bäumen 2. Ordnung:

Acer campestre	- Feldhorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus communis-	- Holzbirne
Prunus avium	- Vogelkrsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus torminalis	- Elbeere
	- Hauszwetschke
	-Plaume

Als zweckmäßige Größen werden empfohlen:

Für Hochstämme (Solitär bäume) Stammumfang = 16 – 18 cm  
Für Sträucher 2-mal verpflanzt 80- 100 cm hoch

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von Fernmeldeanlagen und den Kabeltrassen gepflanzt werden.

Die Grundeigentümer haben zusätzlich zu den im Planblatt gekennzeichneten Flächen, 10 % der privaten Baugrundstücke als Grünflächen mit Strauch- und Baumbepflanzungen anzulegen. Die Grünflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Standort bzw. Landschaftsraum untypische Koniferen sind unzulässig.

In Sichtdreiecken bei Straßeneinmündungen im Baugebiet dürfen Anlagen und Bepflanzungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, ausgenommen sind Einzelbäume als Hochstämme.

### **3.4 Bestandssicherung**

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an das Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu gewährleisten.

### **3.5 Empfehlung der Grünordnung**

Fassadenbegrünung:

Für großflächige, ungegliederte Fassadenbereiche der Haupt- und Nebengebäude wird eine Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen empfohlen.

### **3.6 Pflege und Bewirtschaftung**

#### **3.6.1 Pflege der Flächen**

Die Pflege und Bewirtschaftung des Schutzstreifens soll vorrangig durch die Gemeinde erfolgen.

#### **3.6.2 Pflege der Gehölze**

Den Grundeigentümern wird die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen, gemäß §9, Abs. 1, Nr. 25 (BauGB) zur Auflage gemacht.

Die Gehölzpflanzungen sind regelmäßig zu schneiden. Diese Pflegearbeiten haben außerhalb der Vogelbrutperiode zu erfolgen.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet wird in das örtliche Wasserversorgungsnetz eingebunden. Der erforderliche Wasserdruck wird durch eine hydraulische Berechnung der Leitungen nachgewiesen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt ausschließlich über das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Die Abwasserleitung ist im Plangebiet im Trennsystem vorgesehen.

Zur Schmutzwasserableitung wird der bestehende Kanal im Gewerbegebiet Ost bis zum Plangebiet verlängert. Dieser bestehende Kanal mündet über einen Stauraumkanal direkt in die Kläranlage.

Das Niederschlagswasser wird außerhalb des Plangebietes, in einem südöstlich vom Geltungsbereich vorgesehenen Regenrückhalteteich und über ein Überlaufbauwerk mit einem gedrosselten Abfluss in den Flurgraben eingeleitet.

Die Müll- und Problemmüllabfuhr erfolgt durch den Landkreis bzw. durch die Anlieferung an den gewerblichen Wertstoffhof in Losaurach.

Die Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die Gemeinde Uehlfeld strebt die unterirdische Bauweise an.

Die gewünschte unterirdische Verlegung der Kabel soll unter Nutzung der Synergieeffekte von der Kommune im Rahmen der allgemeinen Erschließungsarbeiten vorgenommen werden. (Bamberger Modell)

Der Anschluss an das Strom- und Fernmeldenetz erfolgt über die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen.

## **5. Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. (3) BauGB rechtsverbindlich.

aufgestellt,

Markt Uehlfeld, **11. Juli 2006**



Praus, Erster Bürgermeister  
Markt Uehlfeld

