

PRÄAMBEL

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4470) m.w.v. vom 15.09.2021 - der Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.w.v. vom 23.06.2021 - Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (IGBl. S. 588, BayRS 2131-I-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (IGBl. S. 286) - der Planzuchtverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.12.1990 (IGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Gewerbegebietes "In der Au" wird entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt.
GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 17 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:
Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Baumassenzahl (BMZ) 5,0
- 3.0 Bauweise
Das Baugelände ist in abweichender Bauweise zu bebauen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten. Die Dachdeckung ist in harter und feuerhemmender Ausführung zulässig.
- 4.0 Höhenfestsetzungen außerhalb der Freileitungsschutzzone (§ 9, Abs. 2 BauGB)
4.1 Die max zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (Oberkante AHK) beträgt 16 m, gemessen an der parallel zur Verkehrsfahrbahn liegenden Fasadenseite, am tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes innerhalb Freileitungsschutzzone siehe 9.3).
4.2 Die Oberkante der Decke über Kellergeschöß darf nicht mehr als 0,50 m über der Höhe des natürlichen Geländes liegen.
4.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 5.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
5.1 Je Grundstück sind maximal 2 Zufahrten mit einer maximalen Breite von 8,0m für LKW und maximal 1 Zufahrt für PKW zulässig.
5.2 Die PKW- und LKW-Parkflächen bzw. Garagen dürfen nur vom Baugrundstück aus angefahren werden.
5.3 Bei der Anlage der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsanlagen sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.
5.4 Stellplätze und Garagen
Die Art, Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze sind gem. GestellV zu bemessen und auf dem Grundstück vorzuzuführen.

6.0 Emissionskontingentierung
Für den Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "In der Au" wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:
Bebauungsgebiet Emissionskontingent (LEK) [dB]
GE-1 61 52
GE-2 66 45

- 6.0 Emissionskontingentierung
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Hinweis:
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Richtwertgrenze).
- Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggfs. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
Grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen gegen Emissionseinwirkungen, Lärm und elektrische Anlagen auf den Grundstücken durch die Bauwilligen zu erstellen.
- 7.0 Einfriedungen
Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,00m. Ein Zugangsstülssel mit Zugang für Bayerwerk ist bereitzustellen. Die Zäune im Schutzbereich sind aus isolierendem oder nichtleitendem Material herzustellen. Pfosten, Toranlagen und Isolierte Zaunanlagen sind zu errichten.
- 8.0 Autobahndirektion Nordbayern
8.1 Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A70 ablenken und somit die Sicherheit des Verkehrs gefährden können.
8.2 Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, daß Verkehrsteilnehmer auf der BAB A70 nicht geblendet werden können.
8.3 Oberflächen und sonstige Abwässer darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A70 zugeführt werden. Die Oberflächenwässer der BAB A70 ist küngig und über die Baulzeit hinweg zu gewährleisten. Straßenwässerungsanlagen sind vor Verunreinigung zu schützen.
8.4 Für Schutzmaßnahmen gegen Lärm von der BAB A70 haben die Bauwilligen Sorge zu tragen.
8.5 Straßenwicklungen, welche die Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A70 beeinträchtigen, sind zu vermeiden und Abhilfe durch die Bauwilligen zu treffen.
8.6 Die Oberflächenwässerung der BAB A70 ist küngig und über die Baulzeit hinweg zu gewährleisten. Straßenwässerungsanlagen sind vor Verunreinigung zu schützen.
8.7 Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung, bzw. der Zustimmung durch das Fernstraßenbundesamt.
8.8 §11 Abs. 2 FStRG ist zwingend zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht festverbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.
8.9 Gegenüber dem Straßenbaustränger der angrenzenden BAB A70 können keine Ansprüche aus Lärm- belästigung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Auf eine mögliche Lärmauswirkung wegen Reflexionen weisen wir hin. Die Haftung des Straßenbausträngers für jegliche Auswirkungen (z.B. Erschütterungen hervorgerufen durch Straßenbaumaßnahmen) auf die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet ist ausgeschlossen.
8.10 Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz nur außerhalb der 40 m-Anbauverbotszone der BAB A70 durchgeführt werden.

- 9.0 Leitungsausübungsbereich der Strom-Freileitungen
9.1 Bauvorhaben auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone der 380 kV bzw. 110 kV Freileitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit TenneT/ Bayerwerk Netz GmbH errichtet werden. Die Bauaufsichtsbehörden müssen deshalb TenneT/ Bayerwerk Netz GmbH zwecks Stellungnahme vorzulegen.
9.2 Sollte der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Ausleiters von Baukränen, Belüftungen u.ä. in die 380 kV oder 110 kV Baubeschränkungszone hineinragen, so muß der Aufstellungsort, die Auslegerhöhe und die Auslegerlänge mit TenneT/ Bayerwerk Netz GmbH abgestimmt werden.
9.3 Alle Bauvorhaben (auch Parkplätze, Stellflächen, Beleuchtungsanlage, Fahnenmaste, größere Verkehrs-schilder, Werbeanlagen etc.) die auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, bedürfen der genehmigten Zustimmung von TenneT/ Bayerwerk Netz GmbH. Außerdem wird eine absolute Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen festgelegt, die sich nach der maximalen Bauhöhe unter der entsprechenden Hochspannungsleitung richtet. Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Bereich der Freileitungen mit den jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen.
380 kV Einführung
Mast Nr. 94A in Richtung Mast Nr. 94B ab BPL-Grenze (Autobahn) bis zu Mast Nr. 94B max. Bauhöhe = 15,0 m mit Betreiber Mast Nr. 94B abzustimmen.
110 kV Leitung
Mast Nr. E2 in Richtung Portal Umspannwerk-Eltmann bis zu der nördl. BPL-Grenze, sowie innerhalb der Baubeschränkungszone der Leitung Nr. E 10007 sind nur eingestrichelte Bauhöhen in Abstimmung mit der Bayerwerk Netz GmbH zulässig.
Unter der an nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden 110 kV Trafó-Leitung ist eine Bebauung nur in Abstimmung mit der Bayerwerk Netz GmbH zulässig.
10.0 Leitungsausübungs- und Mastbereich
Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Erdstößen und Schneematschungen von den Leiterselen und Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen. In den Mastbereichen und unter den Leiterselen sind unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Es wird um Beachtung gebeten, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden wird durch TenneT/ Bayerwerk Netz GmbH keine Haftung übernommen.
Ein Umkreis mit einem Radius von 11,0m um den Mittelpunkt des Mastes Nr. E2 der 110 kV Leitung ist von einer Bebauung freizuhalten. Das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan beiliegende Merkblatt "Sicherheitshinweise für Errichtung von Gebäuden in Nahebereich von Hochspannungsleitungen" aufgeführte Hinweise und Auflagen sind bei einer Bebauung in unmittelbarer Nahezone zu beachten. Der Zugang und die Zufahrt zu den Maststandorten muß weiterhin unbehindert möglich sein.
Grundsätzlich darf in der 380 kV und 110 kV Baubeschränkungszone weder Erdhaush gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeveränderungen unvermeidbar so sind in jedem Fall die Zustimmung von TenneT/ Bayerwerk Netz GmbH einzuholen.
Bei der Anlage von Straßen innerhalb der 380 kV und 110 kV Baubeschränkungszone sind rechtzeitig vor Baubeginn TenneT/ Bayerwerk Netz GmbH detaillierte Planunterlagen der Straßenhöhen zur Prüfung der einzuhaltenden Abstände zwischen den Leiterselen und Fahrbahn gemäß jeglichen Vorschriften vorzulegen, um eventuell notwendige Sicherungsmaßnahmen festlegen zu können.
In den Mastbereichen sind Masthaltungsanlagen (Erdanker) verlegt. Diese Erdanker dürfen weder bestrahlt noch selbstständig entfernt werden. Eine notwendige Verlegung kann nur im Einvernehmen mit TenneT/ Bayerwerk Netz GmbH, Netzzentrum Bamberg, durchgeführt werden. Die Kosten für eine eventuelle Anpassung der Masthaltungsanlage sind vom Veranstalter zu tragen.
Geländeveränderungen im Bereich der Maste können deren Standsicherheit gefährden. Sie deshalb nur nach Zustimmung von TenneT/ Bayerwerk Netz GmbH, Netzzentrum Bamberg, zulässig.
Der Schatteneffekt der vorhandenen Mast- und Leiterselen sowie vom Betreiber möglicher Photovoltaik-anlagen zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe, bzw. Grundrissumrissen des Mastes bedingen und ggfs. eine auftretende Änderung des Sichtverlaufes verursachen.
11.0 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen
11.1 Bodenkunde
Art 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodenkenntnis aufweist ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
- 11.2 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.
Art 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortführung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o.g. Maßnahmen Bodenkennler auf, sind diese unverzüglich gem. Art 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend eine Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodenkennler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalfähigerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.
Abwasseranhebung
Es ist mit Grundwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Grundwassers oder von Drainwasser in den Schutzwasserkanal ist nicht zulässig.
Die geltenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungs-satzung.
Das Regenwasser von den Dachflächen sollte als Brauchwasser genutzt werden.
Anfallendes Regenwasser von Hofflächen ist unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Der einzuhaltende Grundwasserfußabstand von 150 m laßt, da ab ca. 25 bis 30 m bereits das Grundwasser ansteht, nur eine oberflächennahe Versickerung in Anlagen mit einer Sohlliefe von ca. 10 bis 15m unter jetziger Geländeoberkante zu. Für diese Regenwasserversickerung ist im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen eine separate, wasserrechtliche Genehmigung zu befragen.
Außerdem sind anzuzeigende Regenereignisse für ein 10-jähriges Regenereignis auszuweisen, und der Bodengefüchster sollte berand bei der Planung der Regenanlagen mitwirken.
11.3 Auf Versickerungsflächen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert bzw. umgeschlagen werden. Falls erforderlich, sind diese zusätzlich zu sichern.
Rigolen müssen so ausgebildet sein, dass diese jederzeit auf Verunreinigung geprüft und gereinigt werden können.
11.4 Vorhandene Auelehensflächen dürfen bei Ausschachtungsarbeiten für Gebäude nicht durchstoßen werden. Die Höhenlage der Schicht ist vor Baubeginn zu erkunden. Sollte ein Durchstoßen im Einzelfall nicht vermeidbar sein, ist die Baugrubenverfüllung mit bindigem Material auszuführen.
11.5 Arbeits- und Bauhöhen sind mit der Bayerwerk Netz GmbH abzustimmen.
11.6 Die bestehenden Masten sind mit einem geeigneten Antirutschschutz zu versehen.
11.7 Im Bereich der Leitung darf ohne die Zustimmung der Bayerwerk Netz GmbH, BAQE-THL weder Erdhaush gelagert noch sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.
Der Einsatz von Höhenwerkzeugen (Turmdrehkrán, Aufkran o.ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall mind. 4 Wochen vor Beginn mit der Fachabteilung Bayerwerk Netz GmbH abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kránes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.
Im Bereich des Umspannwerkes muss die Funktionalität und Wirksamkeit der vorhandenen UV-Umzúhung jederzeit sichergestellt und gewährleistet sein.
Jegliche Veränderungen, Beschädigungen usw. - insbesondere während der Baumaßnahmen - sind umgehend zu melden.
Während der Baumaßnahmen dürfen im Bereich des Anlagenzweines keine Übersteighilfen errichtet werden. Das Geländeniveau entlang des Zalles darf nicht verändert werden.
Das Umspannwerk darf zu keiner Zeit von Unbefugten betreten werden.
Der Planungsbereich befindet sich in einem Hochwasserschutzgebiet (HDWG) Bereich. Bei selteneren Ereignissen kann es trotzdem zu Überflutungen kommen. Das Höchstmaß sollte auch bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden, insbesondere mit dem Aspekt Gefahren für Leib und Leben in den Hochwasserfall zu reduzieren.
Der Hochwasserschutz befindet sich südlich des Planungsbereiches. Eingriffe in den Deichbereich gefährden die Schutzfunktion des Deiches und sind deshalb unbedingt zu unterlassen.
11.8 Altlasten
Sollten bei den durchzuführenden Aushub-, Erd- und Grabungsarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens oder auffällige Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landesamt HalbBayr., SG 10/5-Stratelles, Altbayern, unverzüglich zu benachrichtigen.
Landwirtschaftliche Bewirtschaftung
Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruchs-emissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.
11.9 Anwesen-, Bittschüttschutten, sowie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen von einem anerkannten Fachmann errichtet und mit den Leitungsbetreibern abgestimmt werden.

- 12.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung
12.1 Schutz des Bodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwertung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubeurigen.
12.2 Pflanzenauswahl
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der Artenzusammensetzung der standortgerechten, heimischen Laubgehölze, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der reifen Vegetation, zu erfolgen. Hierbei sind die Pflanzenschemen und die Gehölzlisten des Bebauungsplanes abzuwenden.
12.3 Pflanzhöhe und Qualität
Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind in jeweiligen Pflanzschemen angegeben.
BAUM I. ORDNUNG:
Hochstamm, 3 x v, mDB, SHU 14-16 cm mit durchgehendem Leittrieb
BAUM II. ORDNUNG:
Hochstamm, 3 x v, mDB, SHU 12-14 cm
HEISTER:
Heister, 2 x v, oB Höhe: 125-150 cm
STRÄUCHER:
vStr, oB Höhe: 60-100 cm
12.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkflächen, ist der Versie-lungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rassenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
Unverschürzte Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z. B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, dass tatsächlich nur unversieinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

- 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Vorhandene Stromleitung oberirdisch mit Baubeschränkungszone
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen (1m beidseits)
- bestehender Schutzwasserkanal mit Schacht und Nr.
- bestehende Wasserleitung
- bestehende Gasleitung
- bestehende Schutzwasserkanal mit Schacht und Nr.
- geplante Wasserleitung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen
Landschaftsrassen kräutereich
Pflanzgebote für private Grünflächen
Landschaftsrassen kräutereich/
Bepflanzung gem. Pflanzschema
7. Sonstige Planzeichen
7.1 Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nach § 9 Abs. 1 BauGB)
SD / FD Saftfeldsch / Flachdach
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 (10 BayStuVwG; Bauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - in einer Entfernung von 4,0m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Aufgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind innerhalb der 40-Meter Zone verboten.
- Beschränkungszone ab Fahrbahnrand mit Benennung gemäß § 9 Abs. 2 FStRG.

- 13.0 Zusätzliche Festsetzung für das private Grün
13.1 Bäume:
Auf jedem privaten Grundstück sind je 500 qm unbebauter Fläche 1 Baum I. Ordnung oder 2. Ordnung bzw. je 2 Obstbäume zu pflanzen.
13.2 Hecken:
Auf den privaten Grundstücken sollen die Umzäunungen straßenseitig mit Hecken gemäß Pflanzschema begrünt werden.
Alle übrigen Flächen sind mit krautreichen Landschaftsrassen anzulegen und zu pflegen.
13.3 Die gründerischen Festsetzungen sind jeweils durch einen fachlichen qualifizierten Freiflächenfestsetzungs-plan nachzuweisen. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigung.
14.0 Zusätzliche Festsetzung für das öffentliche Grün
Die öffentliche Grünfläche ist ebenfalls Ausgleichsfläche und ist als krautreicher Landschaftsrassen anzulegen und zu pflegen.
15.0 Hinweise zur Grünordnung
15.1 Pflanzungen und Bäume dürfen nur im Abstand von mind. 250 m von den unterirdischen Versorgungsleitungen erfolgen. Erst die Mindestabstände unterschreiten, sind Schutzmaßnahmen, die mit den örtlichen Versorgungsorganen abzustimmen sind, vorzusehen.
Geplante Pflanzhöhen im Bereich der Freileitungen über 250m sind gesondert mit den jeweiligen Leitungs-betreibern abzustimmen.
Bäume und Sträucher, die in den Mindestabstand der Hochspannungsleitung wachsen, müssen durch den Grund-stücksbesitzer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden, alternativ durch den Leitungs-betreiber auf Kosten des Grundstückseigentümers.

PFLANZSCHEMA (Feldgehölz/Landschaftshecke)

Nordseite
Länge: 15,0 m, Breite: 3,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m
PFLANZLISTE C: vStr., oB., Höhe: 60-100 cm
Sträucher: Ca Corylus avellana, Cm Cornus mas, Eu Eucalyptus, Ls Ligustrum vulgare, Ps Prunus spinosa, Rm Rosa multiflora, Vi Viburnum lantana
BÄUME I. ORDNUNG:
Hochstamm, 3 x v, mDB, SHU 14-16 cm mit durchgehendem Leittrieb
BÄUME II. ORDNUNG:
Hochstamm, 3 x v, mDB, SHU 12-14 cm
OBSTBÄUME:
Hochstamm, 2 x v, mDB, STU 8-10 cm
APFELSORTEN:
Bayerische Weibsteine, Bitterfelder, Bonifatine, Borkop, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Goldene von Borch, Reina, Rein Eispfl, Ontario
BIRNENSORTEN:
Bayerische Weibsteine, Clapp Liebling, Bonifatine, Borkop, Oberösterreichische Weibsteine, Wassilone
PFLAUMEN- UND ZWITSCHGENSORTEN:
Butler Frühschwebke, Große Güte Reinoldo, Hauswäldle, Marabelle von Nancy
KIRSCHENSORTEN:
Burlat, Köpferkirsche, Kappelskirsche, Schattenerle, Weichel
STRÄUCHER:
vStr., oB., Höhe: 60-100 cm
Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eucalyptus europaeus, Ligustrum vulgare
Kornelkirsche, Hainrose, Hasel, Weißdorn, Pflaumbäume, Liguster
Loniceria xylosteum, Rubus idaeus, Rubus fruticosus, Viburnum lantana
Hedekirsche, Schöbe, Hunds-Rose, Weißliche Strauchrose, Wiesbrenner, Schneeball
ENTWURF
Plan Nr. 2 Anlage Nr. 2
Landskreis: Haßberge
Maßstab: 1:1000
Lageplan und textliche Festsetzungen
Vorhabensträger: Stadt Eltmann, Marktplatz 1, 97483 Eltmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 1068-50
Entwurfsverfasser: Technisches Büro Werner TBW
Datum: 11. Oktober 2023
Unterschrift: [] Datum: [] Unterschrift: []

GEHÖLZARTENLISTE (heimische Arten)
BÄUME I. ORDNUNG:
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Ficus sylvatica, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Salix alba, Tilia cordata
Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Rot-Bohe, Liguster, Schlehe, Silber-Hilbe, Wild-Linde
Acer campestre, Betula pendula, Carpinus betulus, Juglans regia, Prunus avium, Prunus cerasifera, Sorbus aria, Sorbus domestica, Ulmus carpifolia
Feld-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Hainbuchen, Vogel-Kirsche, Straß-Birne, Schwedens Mehlbeere, Sperrling, Föhle
OBSTBÄUME:
Hochstamm, 2 x v, mDB, STU 8-10 cm
APFELSORTEN:
Bayerische Weibsteine, Clapp Liebling, Bonifatine, Borkop, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Goldene von Borch, Reina, Rein Eispfl, Ontario
BIRNENSORTEN:
Bayerische Weibsteine, Clapp Liebling, Bonifatine, Borkop, Oberösterreichische Weibsteine, Wassilone
PFLAUMEN- UND ZWITSCHGENSORTEN:
Butler Frühschwebke, Große Güte Reinoldo, Hauswäldle, Marabelle von Nancy
KIRSCHENSORTEN:
Burlat, Köpferkirsche, Kappelskirsche, Schattenerle, Weichel
STRÄUCHER:
vStr., oB., Höhe: 60-100 cm
Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eucalyptus europaeus, Ligustrum vulgare
Kornelkirsche, Hainrose, Hasel, Weißdorn, Pflaumbäume, Liguster
Loniceria xylosteum, Rubus idaeus, Rubus fruticosus, Viburnum lantana
Hedekirsche, Schöbe, Hunds-Rose, Weißliche Strauchrose, Wiesbrenner, Schneeball

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone
A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Baumassenzahl BMZ
E Bauweise
F Dachform / Dachneigung
G Zuordnung des Emissionskontingents der Fläche
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)
GE Gewerbegebiet nach § 8 Bauutzungsverordnung - BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
5,0 Baumassenzahl BMZ § 21 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
abw. abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO; Gebäudelänge > 50m
Baugrenze
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 8 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

STADT ELTMANN

Verfahrensvermerke
Der Stadtrat hat am ... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "In der Au" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
Der Stadtrat hat am ... die Billigung und Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes jeweils in der Fassung vom ... Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom ... beschlossen.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung jeweils in der Fassung vom ... Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom ... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung jeweils in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beauftragt.
Die Stadt Eltmann hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit dem Planentwurf in der Fassung vom ... und der Begründung in der Fassung vom ... sowie dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ... ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Baumt der Stadt zu jedermanns Einsicht bereithalten.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Eltmann, den ...
Ziegler, 1. Bürgermeister
[] (Siegel)