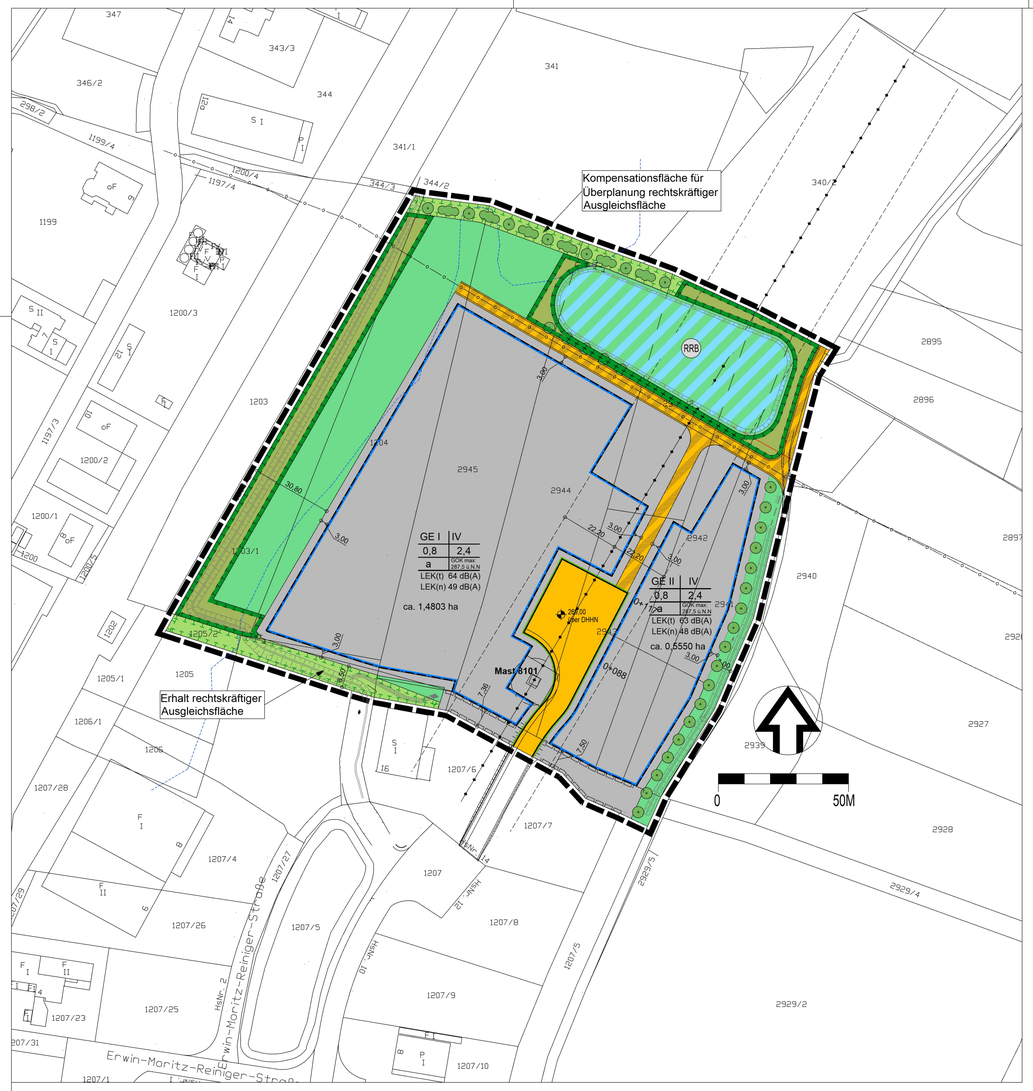

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung
Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Bauweise
max. Traufhöhe
maximales Immissionskontingent (tags) in dB pro qm
maximales Immissionskontingent (nachts) in dB pro qm

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

GE I — Gewerbegebiet, hier Teilfläche I

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

0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8

2,4 — max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 2,4

GOK max. 287,5 ü.N.N — max. zulässige Gebäudeoberkante bezogen auf Meereshöhe, hier 287,5 m über Normal Null

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22f BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Ausgleichsflächen Münchswiesen I

Ausgleichsflächen Münchswiesen I+

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Sträucher

sonstige Planzeichen

Flächen für die Wasserwirtschaft

RRB — Regenrückhaltbecken

269,0 m DHHN — festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. DHHN. z.B. 269,0 m ü. Normal Null

Leitungsrecht zugunsten des SK-Baiersdorf

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

vorhandene Flurstücksgrenzen

151/125 — Flurstücksnummer

16,00 — Maße in Metern

Böschung

berechnetes Übschwemmungsgebiet des Schlangenbach

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung werden die Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB festgesetzt.

1.2 Tankstellen sowie der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Anlagen und Vorhaben nur dann zulässig, wenn sie die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

1.3 Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind Freiflächenphotovoltaikanlagen oder die Nutzung als reine Lagerfläche.

1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können nur zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Im GE I sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die im Plan für die einzelnen Teilgebiete festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die max. Höhe der Oberkante der Gebäude und Objekte bestimmt, soweit die zeichnerische Festsetzung dem nicht entgegensteht. Eine Überschreitung der Objekthöhe mit untergeordneten Anlagenteilen wie Schornsteinen, Antennen oder Lüftungsanlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Um die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen den (ruhenden und ausgeschwungenen) Leiterseilen und den zukünftig geplanten Bauobjekten einhalten zu können dürfen die Bauobjekte (einschließlich Ihrer untergeordneten Anlagenteile wie Schornsteinen, Antennen oder Lüftungsanlagen, etc.) die folgende Höhen innerhalb eines Streifens von 20,2 m beiderseitig der Leitungsachse nicht überschreiten.

Von Mast Nr. (Mastmitte = Längenstation 0 m)	Längs der Leitungsachse in Richtung Nord zu Mast Nr.	Längenstation (m)		Höhenkote (m) über NN
8101	8102	0	20	279,40
8101	8102	20	40	276,80
8101	8102	40	60	274,80
8101	8102	60	80	273,40
8101	8102	80	100	272,00
8101	8102	100	120	271,20
8101	8102	120	140	270,80
8101	8102	140	160	270,50

2.3 Außerhalb der Beschränkungszonen der Hochspannungsleitung kann eine Überschreitung der Objekthöhe mit untergeordneten Anlagenteilen wie Schornsteinen, Antennen oder Lüftungsanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß muss über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße (Wendehammer) liegen. Die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß beträgt 269,5 m ü.N.N. Das Gelände ist, soweit erforderlich, entsprechend aufzufüllen.

4. Bauweise / Abstandsflächen

4.1 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Baugrenzen nicht überschritten werden.

4.2 Garagen und Nebenanlagen i.s.d § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur außerhalb der dargestellten Grünflächen.

4.3 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und Abs.5 BayBO. Für den Nachweis der Abstandsflächen wird ein Niveau von 269 m ü.N.N. als zukünftiges natürliches Gelände festgesetzt.

5. Dachgestaltung

5.1 Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grelle, gegenüber der Umgebung hervorstechende, Farben unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Solaranlagen dürfen die Höhe der umgebenden Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie einen Abstand zur Außenwand von 2,0 m einhalten. Dabei darf die festgesetzte max. Oberkante der Gebäude überschritten werden. Auf Art. 44a BayBo wird verwiesen.

5.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 6° sind zu mind. 60% (bei Bürogebäuden) bzw. mind. 10% (bei Hallen) der nutzbaren Dachfläche extensiv zu begrünen. Vordächer, Eingangsüberdachungen o. Ä. sind nicht zwingend zu begrünen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung ist zulässig.

6. Fassadengestaltung und Werbeanlagen

6.1 Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und in die Fassadengestaltung zu integrieren.

6.2 Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

6.3. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf den umgebenden Straße nicht geblendet wird.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind in allen Flächen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über geplantem Gelände, als transparente Stabgitterzäune zulässig. Um die städtebaulich und landschaftlich gewünschte Transparenz zu sichern, sind Verblendungen nicht zulässig. Alle Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 15 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

8. Erschließung

8.1 Entwässerung
Bei der Einleitung von Niederschlagswasser aus den Grundstücken in den Regenwasserkanal sind folgende Grenzwerte zu beachten: Der maximale flächenspezifische Stoffabtrag für abfiltrierbare Stoffe (AFS63) darf 280 kg pro Hektar und Jahr nicht überschreiten (gem. DWA A-102). Die Verantwortung für die Regenwasserbehand- lung liegt beim Grundstückseigentümer auf Privatgrund, wobei die durchgeführte Behandlung den Anforderun- gen des Regelwerks DWA A-102 entsprechen muss.

8.2 Stellplätze
Um den Versiegelungsgrad insgesamt zu senken sowie zur Förderung der Versickerung von Oberflächenwasser und aus Gründen des Bodenschutzes sind Mitarbeiterstellplätze in versickerungsfähigem sowie wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die örtlichen Bodenbedingungen dies erlauben.

8.3 Versorgungsleitungen
Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen.

9. Immissionsschutz

9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

Teilfläche	L EK tags	L EK nachts
GE I	64	49
GE II	63	48

9.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

9.3 Aufgrund der Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm sowie Schienenverkehrslärm ist der ausreichende Schallschutz für schutzbedürftigen Nutzungen gem. Pkt. 3.16 DIN 4109-1 im Bauantrag nachzuweisen. Es gelten die Anforderungen gem. DIN 4109-1:2018-01 für Lärmpegelbereiche IV bis V. Grundlage der Einstufung bildet die Karte 9 der schalltechnischen Untersuchung Büro umjwelt vom 03.01.2024

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

10.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Der westliche Teilbereich dient der Zweckbestimmung „Retentionsraum" und ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Der nördliche Teilbereich dient der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" als Fläche für die Wasserwirtschaft. Das Regenrückhalte- becken ist vorwiegend in Erdbauweise zu errichten, mit einer Saatgutmischung für Wechselfeuchte Bereiche einzusäen und Wuchsabhängig zu pflegen. Die Anlage von Wegeflächen für Wartungsarbeiten ist in wasser- durchlässiger Bauweise (Schotterrasen etc.) zulässig. Der östliche Teilbereich dient der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung".

10.2 Pflanzgebote für Bäume
Innerhalb der östlichen öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" sind gem. der planzeichnerischen Darstellung mind. 16 Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) in einem Abstand von jeweils mind. 8 m zu pflanzen und wuchsabhängig zu pflegen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern/Stauden ist zulässig. Für die Baumpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig.

10.3 Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die konkrete Ausgestaltung der Begrünungsbindung soll sich nach der geplanten Nutzung innerhalb der Bauflächen richten. Für Gebäude, die eine geringe optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen (Büro- und Ausstellungsgebäude etc.) soll die Eingrünung überwiegend in Form von hochstämmigen Laubgehölzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) erfolgen. Für Gebäude mit höherer optischer Beeinträchtigung (Lager- und Werkshallen sowie Lagerflächen etc.) hat die Randeingrünung überwiegend durch mind. 2-reihige, geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen zu erfolgen. Zum öffentlichen Straßenraum bzw. Straßenbegleitgrün hin sind auch Stauden/Bodendecker, Rasen oder Schotterrasen mit einzelnen hochstämmigen Laubbaumpflanzungen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) zulässig. Die Pflanzungen haben zu mind. 50 % mit standortheimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste in der Begründung) zu erfolgen.

10.4 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).

10.5 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB innerhalb des Geltungsbereichs
Innerhalb des Geltungsbereiches werden insgesamt drei Ausgleichsflächen festgesetzt. Die nördliche Ausgleichsfläche mit insg. 758 m² dient der Kompensation, der im Süden überplanten, bereits rechtskräftigen Ausgleichsfläche und ist als naturnahe Baum-/Strauchhecke inkl. Saumbereich zu entwickeln. Die südliche Ausgleichsfläche mit insg. 783 m² Restfläche wird nachrichtlich dargestellt und ist, abweichend von der ursprünglichen Ausgleichsplanung einer Baum-/Strauchhecke, als naturnahe Hochstaudenflur inkl. naturnahem Grabenlauf zu gestalten. Die westliche Ausgleichsfläche inkl. das Umfeld des Regenrückhaltebeckens wird mit insg. 3.150 m² dem Bebauungsplan als Ausgleich zugeordnet. Entwicklungsziel ist ein naturnaher Grabenlauf inkl. Gras-/Krautsaum (westlicher Teilbereich) sowie eine Hochstaudenflur und vereinzelte Gehölzpflanzungen im Umfeld des Regenrückhaltebeckens (Details siehe Begründung).

10.6 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 1138, Gmkg. Baiersdorf mit ca. 8.862 m² zugeordnet. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Extensivwiese/Feuchtwiese inkl. jährlich wechselndem Altgrasstreifen.

10.7 Artenschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bodenbrütender Vogelarten ist die Baufeldberäumung und Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten (Vogelbrutzeit) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

10.8 Die Anlage der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Der Geltungsbereich ist jedoch als Vermutungsbereich im Sinne des Art. 7 BayDSchG eingestuft. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist (siehe Begründung zum Bebauungsplan.

2. Leitungen

2.1 Bei der Ausführungsplanung der Grundstücksbebauung sind die bereits vorhandenen Gegebenheiten wie Straßen und Wege, Baumbestand, Versorgungsleitungen aller Art sowie deren Verknüpfungs - u. Anschlusspunkte wie Schaltschränke, Kabelverteilerkästen, Hydranten u. ä. sowie die Standorte der Straßenbeleuchtung einschl. deren Steuerungen zwingend zu beachten. Die Planung ist diesen Standorten anzupassen.

Standortänderungen von Straßenbeleuchtung, Kabelverteilerschränken, Hydranten u. dgl. können, soweit nach den Regeln der Technik möglich und sinnvoll, sowie rechtlich zulässig, auf Verlangen des Bauherrn verändert werden. Die hierbei anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von mind. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien und sonstigen Sparten vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Vor dem Ziel einer kostengünstigen und zeitsparenden Erschließung ist auf eine koordinierte Leitungsverlegung hinzuwirken. Hierzu sind die Versorgungsträger frühzeitig von der Verwaltung über den Beginn der Baumaßnahe zu unterrichten."

2.2 Bei Baumpflanzungen ist zu unterirdischen Versorgungsleitungen entsprechend dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 'Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen' ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei oberirdischen Leitungen sind die Wuchsbeschränkungen zu beachten.

3. Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

4. Kellergeschosse

Aufgrund z.T. hoher Grundwasserstände oder auftretendem Schichtwassers wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.

5. Bauwasserhaltung

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

6. Schutz des Mutterbodens

Oberboden ist sachgerecht zwischen zu lagern und wieder einzubauen. Zudem wird auf die Bestimmungen nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV zum besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden hingewiesen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

7. Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/ Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvor-schriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschlie-ßen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzu-nehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungs-maßnahmen ist sicherzustellen.

Notwendige Baugruben usw. sind außerhalb der ideellen Böschungslinie anzuordnen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück seitens der DB Kommuni-kationstechnik wurde nicht durchgeführt. Dies wird im weiteren Verfahren nachgereicht.

Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegraben oder beschädigt werden. Kabelmerkzeichen dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhal-tung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an F-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Scha-densersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

8. vorbeugender Brandschutz

Ab einer Entfernung von mehr als 50 m vom nächsten öffentlichen Hydranten ist die ausreichende Versorgung mit Löschwasser im Rahmen des Bauantrags in Abstimmung mit der örtlichen Wasserversorgung nachzuweisen. Die wesentlichen und besonderen brandschutztechnischen Risiken sind vom jeweiligen Vorhabensträger mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.(Art. 12 BayBO und DVGW W405)

Ausgleichsflächen

Flurnummer 1138, Gemarkung Baierdsorf

VERFAHRENSVERMERKE

A. Der Ferienausschuss der Stadt Baiersdorf hat in seiner Sitzung vom 30.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Münchswiesen-I+" beschlossen. Der Aufstellungsgsbeschluss wurde am 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

B. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.03.2020 hat in der Zeit 11.05.2020bis einschließlich 19.06.2020 nach Bekanntmachung vom 30.04.2020 stattgefunden.

C. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.03.2020 hat in der Zeit 11.05.2020bis einschließlich 19.06.2020 stattgefunden.

D. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.09..2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2022 bis 11.11.2022 2022 beteiligt.

E. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.09.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 07.10.2022 bis 11.11.2022 nach Bekanntmachung vom __.__.2022 öffentlich ausgelegt.

F. Der Stadtrat von Baiersdorft hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom 29.02.2024 behandelt, den geänderten Entwurf gebilligt und gleichzeitig dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

G. Der geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.02.2024 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __03. bis __.4.2024 nach Bekanntmachung vom __.03.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

H. Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __03. bis __. 04.2024 mit Schreiben vom __03.2024 erneut beteiligt.

I. Die Stadt Baiersdorf hat mit Beschluss vom __.__.2024 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2024 als Satzung beschlossen.

..... Baiersdorf den .....

1. Bürgermeisterin

J. Ausgefertigt

..... Baiersdorf den .....

1. Bürgermeisterin

K. Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.2024 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... Baiersdorf den .....

1. Bürgermeisterin

L. Das Inkrafttreten zum __.__.2022 wurde am __.__.2022 bestätigt.

..... Baiersdorf den .....

1. Bürgermeisterin

Übersichtsplan

STADT BAIERSDORF

LANDKREIS ERLANGEN / HÖCHSTADT

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Münchswiesen - I+"

maßstab: 1:1.000 — bearbeitet: Bök
datum: 27.02.2024 — Planstand: geänderter Entwurf

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Straße 9 — 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com — Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com — Fax: 0911/3682570