



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

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

Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.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 DHHN	max. zulässige Gebäudeoberkante im Deutschen Haupthöhennetz, hier 287,5 m

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

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- öffentliche Grünfläche
- Ausgleichsflächen Münchwiesen I
- Ausgleichsflächen Münchwiesen I+
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Sträucher

sonstige Planzeichen

- Flächen für die Wasserwirtschaft
- RRB** Regenrückhaltebecken
- 287,5 m DHHN** festgesetzter Höhenbezugspunkt im Deutschen Haupthöhennetz, z.B. 269,0
- Leitungsrecht zugunsten des SK-Baierdorf

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 151/125** Flurstücksnummer
- ← 16,00 →** Maße in Metern
- Böschung
- berechnetes Überschwemmungsgebiet des Schlangengraben
- Bahnstromfreileitung
- Baubeschränkungszone der Bahnstromfreileitung
- Gefährdungsbereich der Bahnstromfreileitung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung werden die Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB festgesetzt.
 - Teilflächen sowie der Einzelhandl mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Anlagen und Vorhaben nur dann zulässig, wenn sie die im Planfestgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.
 - Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sind aus ausnahmsweise nicht zulässig. Ebenso sind Freizeitanlagen oder die Nutzung als reine Lagerfläche.
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 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 die zulässige Freiflächenzahl festzusetzen. Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist dem Zweck und der vorgesehenen Nutzung sowie der Nutzung als reine Lagerfläche.
 - Um die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen den (ruhenden und ausgeschungenen) Leiterselen und den zukünftig geplanten Bauobjekten einhalten zu können dürfen die Bauobjekte (einschließlich ihrer untergeordneten Anlagenteile wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsanlagen, etc.) die folgende Höhen innerhalb eines Streifens von 20,2 m beidseitig der Leitungsachse nicht überschreiten.

Von Mast Nr.	Längs der Leitungsachse	Längenslaten (m)	Höhentone (m)	DHNN
8101	8102	0	20	279,40
8101	8102	20	40	278,80
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
- Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über Höhen (z. B. Gebäudeoberkante, Endvuchhöhen usw.) zwingend erforderlich. Außerhalb der Beschränkungszonen der Hochspannungsleitung kann eine Überschreitung der Objektehöhe mit untergeordneten Anlagenteilen wie Schornsteinen, Antennen oder Lüftungsanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 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 DHNN Das Gelände ist, soweit erforderlich, entsprechend aufzufüllen.
- Bauweise / Abstandsflächen**
 - 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.
 - Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BauBO. Für den Nachweis der Abstandsflächen wird ein Niveau von 269 m DHNN als zukünftiges Gelände festgesetzt.
- Dachgestaltung**
 - Dachdeckungen 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. Außerhalb der Schutzzone darf die festgesetzte max. Oberkante der Gebäude dabei überschritten werden. Auf Art. 44a BauVO wird verwiesen.
 - Flachdächer und fach 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 solareneregetischer Nutzung ist zulässig.
- Fassadengestaltung und Werbeanlagen**
 - Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und in die Fassadengestaltung zu integrieren.
 - 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.
 - Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeluchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf den umgebenden Straße nicht geblendet wird.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen 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 Verbindungen 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.
- Erschließung**
 - Entwässerung
Bei der Errichtung von Niederschlagswasser aus dem Grundstück in den Regenwasserkanal sind folgende Grenzwerte zu beachten: Der maximale flächenspezifische Stoffabtrag für abfiltrierbare Stoffe (AFS3) darf 280 kg pro Hektar und Jahr nicht überschreiten (gem. DWIA A-102). Die Verantwortung für die Regenwasserbehand- lung liegt beim Grundstückseigentümer auf Privatgrund, wobei die durchgeführte Behandlung den Anforderungen- gen des Regelwerks DWIA A-102 entsprechen muss.
 - 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.
 - Versorgungsleitungen
Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen.
- Immissionschutz**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließliche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

Teilfläche	LEK tags	LEK nachts
GE I	64	49
GE II	63	48

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45991:2006-12, Abschnitt 5. Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
- Aufgrund der Lärmeinwirkungen, hervorgerufen insbesondere durch die im Westen vorbeiführende Bahnlinie, wird festgesetzt, dass für die zu schützenden Aufenthaltsräume von Menschen gem. Pkt. 3.16 DIN 4109-1 die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. DIN 4109-1:2018 erfüllt sein müssen. Die Einstrahlung in den Lärmpegelbereich ist auf Grundlage der Karte 9 der schalltechnischen Untersuchung des Büros umwelt vom 12.01.2024 vorzunehmen. Für zulässige Aufenthaltsräume im Teilgebiet GE I wird festgesetzt, dass offenbare Fenster bzw. Lüftungsöffnungen grundsätzlich nur an den lärmgewandten Fassadenseiten zulässig sind.

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 wesentliche Teilbereich dient der Zweckbestimmung „Rekreativraum“ und ist von Gehölzplantagen freizuhalten. Der nördliche Teilbereich dient der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken als Fläche für die Wasserversorgung“. Das Regenrückhalte- becken ist vorwiegend in Erdbauweise zu errichten, mit einer Saatgutmischung für Wechselweichte Bereiche einzusäen und Wuchshabhängig 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 Pflanzgebiete 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 wuchshabhängig zu pflegen. Eine Pflanzung mit Sträuchern/Stauden ist zulässig. Für die Baumpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig.
- 10.3 Begrünnungsbindung 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 Begrünnungsbindung soll sich nach der geplanten Nutzung innerhalb der Bauflächen richten. Für Gebäude, die eine geringe optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen (Büro- und Ausstellungsgelände 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 Laubbauampflanzungen (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 wasserundurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).**
- 10.5 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB innerhalb des Geltungsbereiches**
Innerhalb des Geltungsbereiches werden insgesamt drei Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese dürfen nicht eingefriedet werden. 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 (wesentlicher 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, Baierdorf mit ca. 8.862 m² zugeordnet. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Extensivweisse/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

- 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 Bodengriffe aller Art einer denkmalspezifischen Erlaubnis. Für Bodengriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalspezifische Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist (siehe Begründung zum Bebauungsplan).
- Leitungen**
 - Bei der Ausführungsplanung der Grundstücksbebauung sind die bereits vorhandenen Gegebenheiten wie Straßen und Wege, Baumbestand, Versorgungsleitungen aller Art sowie deren Verkopplungs- u. Anschlusspunkte wie Schaltkästen, 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 vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1999, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Vor dem Ziel einer kostenoptimalen und zeitsparenden Erschließung ist auf eine koordinierte Leitungsverlegung hinzuwirken. Hierzu sind die Versorgungsträger frühzeitig von der Verwaltung über den Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.“
- 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.
- Verkehrslärm**
Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- Kellergründungsarbeiten**
Aufgrund z.T. hoher Grundwasserstände oder auftretendem Schichtwassers wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.
- Bauwasserhaltung / Drainagen**
Die vorzubehaltene Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungszustand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Durch das Gebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Stauwasser in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

7. Hinweise für Bauherren nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnahe 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. Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, welche sich sowohl aus der öffentlich rechtlichen, als auch aus der privatrechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung begründen. Nachfolgende Auflagen sind einzuhalten:

- Bauen, An- und Aufbauen oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 5041 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.**
- Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Anlagen, Straßen, Wegen, Entwässerungen und sonstiger Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie GmbH als Träger öffentlicher Belange unter Beibehaltung genauer Lage- und Höhenpläne (Profile) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind dabei zwingend auf Normal Null (NN) zu beziehen. Im Schutzstreifenbereich der Leitung ist wegen der einzuhaltenden Sicherheitsabstände mit eingeschränktem Bauhöhen zu rechnen.
- Bezüglich Anpflanzungen und gewolltem Aufwuchs im Schutzstreifen weisen wir darauf hin, dass der Veranlasser/ Grundeigentümer für die Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der 110-kV Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen dürfen in der Regel keine größere Höhe als 3,5 m – ausgerechnet vom bestehenden Geländeevel – erreichen.
- Hoch wachsende Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.
- Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Instandhaltungsstelle für eventuell notwendige Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.
- Beim Einsatz von Baugeräten (wie z.B. Turmdrehkrän, Autokran, Betonpumpe usw.) innerhalb des Schutzstreifens müssen die maximal zulässigen Arbeitshöhen mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden. Der Aufstellort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich der Baugeräte ist hierbei zu berücksichtigen.
- Die Schwenk- und Bewegungsmöglichkeit aller Baugeräte (inkl. jeglicher Lasten, Trag- und Lastaufnahmemittel etc.) ist so einzuschränken, dass eine größere Annäherung als 5 m zu den Leiterselen der 110-kV Bahnstromleitung auszuschließen ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Leiterselle hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangverhalten in Betracht gezogen werden müssen. Die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 sind stets zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies bitten wir bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.
- Das Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies bitten wir bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.
- Das Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies bitten wir bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.
- Das Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH ist dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten zu beachten.
- Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein. Für den Fall eines möglichen Störungseinsatzes an der Hochspannungsleitung sind etwaige Einzuanlagen so auszuführen, dass diese für die Durchführung eines Einsatzfahrzeuges jederzeit geöffnet und geschlossen werden können werden.
- Feuergefährliche, springgefährliche und zum Zerknall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.
- Ein ggf. zusätzlich erforderlicher Schutzabstand für Brand-Lösch-Maßnahmen ist von der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen.
- Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf ggf. neu gebildete Grundstücke übertragen werden.
- Die Bedachung von Gebäuden und Anlagen ist nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen (brandschutztechnische Anforderungen).
- In unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Die Bestimmungen der 28. Verordnung zur Durchführung des Bundesemissionschutzgesetzes werden von unseren Leitungen eingehalten. Spätere Meter sind auf die Beeinflussungsgefahr frühzeitig und in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisklumpen von den Leiterselen abfallen können. Außerdem muss unter den Leiterselen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für Witterungs- und naturbedingte Schäden übernehmen wir keine Haftung.
- In einem Radius von 9 m um die Maststandorte ist – um die Standsicherheit der Maste nicht zu gefährden – jeglicher Erdaushub untersagt. Das sich daran anschließende Gelände darf nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden. Dies bedarf jedoch einer Zustimmung der DB Energie GmbH.
- In einem Radius von 9 m um die Maststandorte sind keine Verkehrsflächen zulässig. Die Maste sind in geeigneter Weise durch einen Anfahr- und Aufprallschutz gegen Beschädigungen durch rangierende oder von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge zu schützen. Die geplante Ausführung des Anfahrtschutzes ist der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.
- Die Leitungstrasse ist in ihrem Verlauf mit Maststandorten und Schutzstreifen im Plan dargestellt. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

externe Ausgleichsfläche



Flurnummer 1138, Gemarkung Baierdorf

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ferienausschuss der Stadt Baierdorf hat in seiner Sitzung vom 30.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Münchwiesen I+" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- 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 11.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 nach Bekanntmachung vom 30.04.2020 stattgefunden.
- 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 11.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 stattgefunden.
- 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 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.09.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2022 bis 11.11.2022 nach Bekanntmachung vom ____ 2022 öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat von Baierdorf 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.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.02.2024 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis 21.03.2024 nach Bekanntmachung vom ____ 2024 erneut öffentlich ausgelegt.
- 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 01.03. bis 21.03.2024 mit Schreiben vom 28.02.2024 erneut beteiligt.
- Der erneut geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.04.2024 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.04. bis 21.04.2024 nach Bekanntmachung vom ____ 2024 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zum erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.02.2024 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis 21.03.2024 mit Schreiben vom 28.02.2024 erneut beteiligt.
- Die Stadt Baierdorf hat mit Beschluss vom ____ 2024 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____ 2024 als Satzung beschlossen.
 - 1. Bürgermeisterin Baierdorf den
- Ausgefertigt
 - 1. Bürgermeisterin Baierdorf den
- Der Satzungsbeschluss wurde am ____ 2024 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 - 1. Bürgermeisterin Baierdorf den
- Das Inkrafttreten zum ____ 2024 wurde am ____ 2024 bestätigt.
 - 1. Bürgermeisterin Baierdorf den

Übersichtsplan



STADT BAIERSDORF LANDKREIS ERLANGEN / HÖCHSTADT

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Münchwiesen - I+"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök
datum: 09.04.2024 Planstand: geänderter Entwurf

**Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK**
Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Sträße 9 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570