



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: max. zulässige Gebäudeoberkante bezogen auf Meereshöhe, hier 290,0 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: landwirtschaftlicher Weg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- öffentliche Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- bevorzugt zu begründender Bereich (überlagert Baufläche)

Sonstige Planzeichen

Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- Böschung
- Bauverbotszone, gemäß Art. 23 BayStrWG
- Baubeschränkungzone, gemäß Art. 24 BayStrWG

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß den Abgrenzungen der Planzeichnung werden die Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB festgesetzt.
 - Tankstellen sowie der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Anlagen und Vorhaben nur dann zulässig, wenn sie die im Planfall festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
 - Vergrünerungsanlagen 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.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können nur zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in die betrieblichen Gebäude integriert sind.
- 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 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.
- 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 270 m ü.N.N. Das Gelände ist, soweit erforderlich, entsprechend aufzufüllen.
- Bauweise / Abstandsflächen**
 - Für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO. Gebäude sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Baugrenzen nicht überschritten werden.
 - Garagen und Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur außerhalb der dargestellten Grundflächen.
 - Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und Abs.5 BayBO. Für den Nachweis der Abstandsflächen wird ein Niveau von 270 m ü.N.N. als zukünftiges natürliches Gelände festgesetzt.
- Dachgestaltung**
 - Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grelle, gegenüber der Umgebung hervorstechende, Farben unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht. Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf das Kleinlima und den Wasserhaushalt ebenso ausdrücklich erwünscht.
- Fassadengestaltung und Werbeanlagen**
 - Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Werbeanlagen sind nur an der Stelle 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. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf den umgebenden Straße nicht geblendet wird.
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen sind in allen Flächen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über Oberkante des Erdgeschoß Fertigfußbodens, 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 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlüpfmöglichkeiten zu geben.
- Erschließung**
 - Entwässerung**
Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und sonstigen befestigten privaten Flächen darf nur bis 40 % des maximal möglichen Regenwasserabflusses des Baugrundstücks in das öffentliche Kanalsystem abgeleitet werden (Abflusssoweit Phi = 40%). Das darüber hinaus anfallende Regenwasser ist auf dem Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken o.ä.) zurück zu halten und gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem abzuleiten.
 - Stellplätze**
Alle erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Baiersdorf auf dem Baugrundstück nachzuweisen. 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.
 - 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.
- Immissionsschutz**
 - 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	LEK tags	LEK nachts
GE I 14 459 m²	52	37
GE II 17 588 m²	60	45

GE I	II	V
14 459 m²	17 588 m²	
52	60	
37	45	

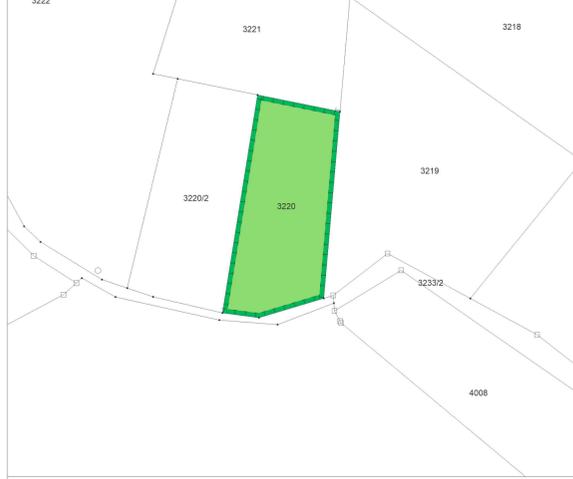
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.
 - Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 2-reihige, überwiegend geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen (als Überhälter) zu pflanzen und wuchsaabhängig zu pflegen (Details siehe Begründung). Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig. Nicht bepflanzte Randbereiche innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind als artenreiche Gras-Krautsäume mit gelegentlicher Mahd zu entwickeln.
 - Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen**
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Steinschüttungen, Folien, Geotextilien oder anderen vegetationshemmenden Materialien ist unzulässig. 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 Werkstätten sowie Lagerflächen etc.) hat die Randeingrünung überwiegend durch mind. 2-reihige, geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen zu erfolgen. Schotterterrassen mit einzelnen hochstämmigen Laubbaumpflanzungen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) zulässig.
Die Pflanzungen haben zu mind. 80 % mit standortheimischen Gehölzen zu erfolgen.
 - Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).**
 - Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB innerhalb des Geltungsbereichs**
Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsflächen mit insg. 2.611 m² sind entsprechend der Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB**
Dem Vorhaben werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Flurstücke als Ausgleichsflächen zugeordnet:
Fl.Nr. 770, Gmkg. Baiersdorf, Teilfläche von ca. 8.214 m², Entwicklungsziel feuchte Hochstaudenflur und extensive Feuchtwiese.
Fl.Nr. 3220, Gmkg. Baiersdorf, Fläche von ca. 2.200 m², Entwicklungsziel artenreiche Extensivwiese.
Fl.Nr. 3172/2, Gmkg. Baiersdorf, Teilfläche von ca. 400 m², Entwicklungsziel naturnahe Strauch-/Baumhecke.
 - Artenschutzmaßnahmen**
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 IV m. Abs. 5 BNatSchG sind die Wiesenbestände innerhalb des Geltungsbereiches vor der Baufeldberäumung zwischen Ende Juni und Anfang Juli zu mahden (Details siehe die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Anhang der Begründung).
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bodenbrütender Vogelarten ist die Baufeldberäumung und Rüdung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten (Vogelbrutzeit) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.
 - 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 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).
 - Leitungen**
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, Kabelvertilerschränken, 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 Forschungsstelle für Straßen- und Verkehrsplanung, 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 Baumaßnahme zu unterrichten.“
 - Bei Baumpflanzungen ist zu unterirdischen Versorgungsleitungen entsprechend dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ einen 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.
 - Kellergeschosse**
Aufgrund z.T. hoher Grundwasserstände oder auftretendem Schichtwassers wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.
 - 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.
 - 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.

- 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.
- Immissionen aus dem Bahnbetrieb**
Durch die benachbarte Bahnlinie kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb wie Lärm, Erschütterungen oder ähnliches, einschließlich dem digitalen Zugbahntfunk — GSM-R kommen. Diese sind, einen ordnungsgemäßen Betrieb vorausgesetzt, entscheidungslos hinzunehmen.“

Ausgleichsflächen



Flurnummer 770, Gemarkung Baiersdorf



Flurnummer 3220, Gemarkung Baiersdorf



Flurnummer 3172/2, Gemarkung Baiersdorf

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Baiersdorf hat in seiner Sitzung vom 13.09.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Münchswiesen-II" beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 - 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 __09.2022 bis __10.2022, mit Schreiben vom __09.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.09.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom __09.2022 bis __10.2022 nach Bekanntmachung vom __09.2022 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Baiersdorf hat mit Beschluss vom __2022 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __2022 als Sitzung beschlossen.
- Baiersdorf den
- G. Ausgefertigt
- Baiersdorf den
- H. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____2022 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Baiersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Baiersdorf den

Übersichtsplan



STADT BAIERSDORF

LANDKREIS ERLANGEN / HÖCHSTADT

2. Änderung des Bebauungsplan "Gewerbegebiet Münchswiesen-II"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök
 datum: 13.09.2022 Planstand: Entwurf

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