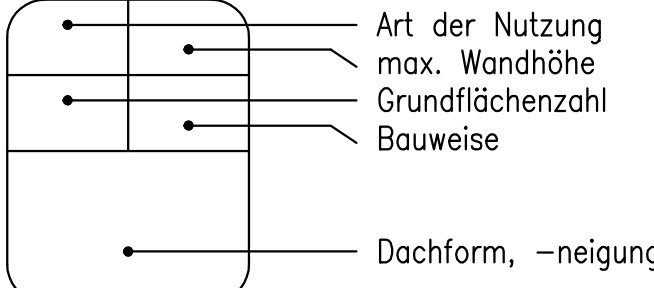




ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
----	-----------------------------

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,75	Grundflächenzahl
------	------------------

WH max. 15 m	maximale Wandhöhe
--------------	-------------------

FD	Flachdach
----	-----------

SD bis 25°	Satteldach mit maximaler Dachneigung
------------	--------------------------------------

PD bis 15°	Pultdach mit maximaler Dachneigung
------------	------------------------------------

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

	Strassenverkehrsflächen
--	-------------------------

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

	Trafostation
--	--------------

Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

	private Grünflächen
--	---------------------

	Pflanzgebot für Bäume
--	-----------------------

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)
--	---

	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
--	---

	unterirdisch
--	--------------

	Sonstige Planzeichen
--	----------------------

	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
--	--

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

	bestehendes Gebäude
--	---------------------

WEITERE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Bau GB)

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

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Planteil des Bebauungsplanes gilt: Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.

1.2 Folgende Nutzungen sind innerhalb des gesamten Planungsgebietes unzulässig: Vergnügungsgestalten aller Art (z.B. Diskotheken, Kinos, Spielhallen, Erotik Shops) Autohöfe Kraftfahrzeughandels abwasserintensive Betriebe Betriebe, die nach BImSchG genehmigt werden müssen Einzelhandelsbetriebe

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, BauNVO §§ 16 - 21a)

2.1 Die maximale Wandhöhe ist an der Außenwand zu messen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

3.1 Es dürfen keine Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone angebracht werden, die vom Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 6 eingesehen werden können.

3.2 Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenbaukörper der BAB nicht zugeführt werden.

3.3 Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 6 nicht geblendet wird.

3.4 Das Firmengrundstück ist zur Autobahn hin ohne Tür- und Toröffnungen einzuzäunen.

3.5 Zur Autobahn hin ist ein Blendschutz (Zaun oder Bepflanzung) anzubringen.

3.6 Im 40 m Bereich (gemessen vom Fahrband der BAB) dürfen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen erfolgen.

4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

4.1 Alle notwendigen Leitungen (Elektroleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

5 Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

5.1 Für das anfallende Niederschlagswasser müssen pro 1 ha Grundstücksfläche 200 m³ Rückstauvolumen gebaut werden.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

6.1 In einem Abstand von weniger als 200 m zur Fahrbahnmitte der Autobahn dürfen keine Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebspersonen und Betriebsleiter errichtet werden. Bei der Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebspersonen und Betriebsleiter in einem größeren Abstand zur Autobahn, sind ruhebedürftige Räume auf die schallabgewandte Gebäudeseite zu legen.

6.2 Bei der Errichtung von Produktionsbetrieben sind die lautereren Produktionsbereiche in Richtung zur Autobahn zu orientieren, während Büro- und Sozialräume auf die schallabgewandte Gebäudeseite zu legen sind.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB; BayBO)

7 Höhenlage der Grundstücke und der baulichen Anlagen (Art.10, BayBO, 2. Teil)

7.1 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie für die betrieblichen Abläufe notwendig sind.

7.2 Dem Bauantrag sind zwei nach Nivellement erstellte Geländeschnitte beizufügen, aus denen das natürliche und geplante Gelände ersichtlich ist.

8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO, 7. Teil)

8.1 Dachform: 8.1.1 Im Planungsgebiet sind für alle Gebäude begrünte Flachdächer sowie Pultdächer bis 15° und Satteldächer bis 25° Dachneigung zulässig. 8.1.2 Die Dächer sind mit Ziegeln, Betondachsteinen oder Blech einzudecken. Für die Dachdeckung sind Farböne in Rot, Braun und Grau zulässig. Eindeckungen aus glänzenden Materialien sind unzulässig.

9 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Art. 91 (1) Nr.4 BayBO, 7. Teil)

9.1 Es sind Holzzäune mit senkrechten Latten, Metallzäune mit senkrechten Stäben und in eine Hecke integrierte Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Schiebepore sind aus Holz oder Metall zulässig.

9.2 Sockel sind unzulässig. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 10 cm betragen.

9.3 Entlang der Erschließungsstraßen sind die Zäune um die Breite der festgesetzten privaten Grünfläche zurück zu setzen.

C. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Bau GB)

10 Befestigungen der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 Bau GB in Verbindung mit (§ 1a Bau GB)

10.1 Soweit keine das Grundwasser gefährdenden Stoffe anfallen sind Pkw-Stellplätze für Personal und Besucher versickerungsfähig in Pflastersteinen (Pflaster mit ca. 2 - 3 cm breiten offenen Fugen) oder Schotterterrassen auszuführen.

11 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 b.) BauGB)

11.1 Vorhandene Bäume ab einem Stammumfang von 0,4 m in 1,0 m Stammhöhe sind zu erhalten oder durch Neupflanzung (Stammumfang mind. 25 - 30 cm) im Grundstück zu ersetzen.

12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 a.) BauGB)

12.1 Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12.2 Entlang der Erschließungsstraße Steinauer Weg ist eine Baumreihe zu pflanzen. Es sind Eschen (Fraxinus excelsior) mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu verwenden.

12.3 Unbebaute Grundstücksgrenzen sind mit einer mindestens 3 m breiten Gehölzhecke entsprechend der Artenauswahlhilfe (siehe Hinweise) zu begrünen (Pflanzabstand 1 m).

12.4 Je 5 Pkw-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm entsprechend der Artenauswahlhilfe (siehe Hinweise) im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

12.5 Die privaten Grünflächen entlang der Bundesautobahn BAB 6 sind mit einer fünfreihigen Hecke aus heimischen Wildsträuchern entsprechend der Artenauswahlhilfe (siehe Hinweise, Pflanzabstand 1 m) in Buchten zu bepflanzen. In die Hecke sind pro 50 m drei heimische Laubbaumhochstämme entsprechend der Artenauswahlhilfe (siehe Hinweise) unregelmäßig zu pflanzen. Der im Westen des Planungsgebietes festgesetzte, bestehende ca. 5 m hohe Lärmschutzwall ist mit Sträuchern entsprechend der Artenauswahlhilfe (siehe Hinweise, Pflanzabstand 1 m) zu bepflanzen. Darüber hinaus ist die private Grünfläche entlang der Erschließungsstraße als extensiver Wiesenstreifen vorzusehen und einmal jährlich ab Juli zu mähen.

12.6 Bei den im Planteil durch zeichnerische Darstellung festgesetzten Pflanzgebote ist eine Verschiebung des Standort zulässig.

12.7 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

D. Empfehlungen zur Grünordnung

13 Artenauswahlhilfe

Artenauswahlhilfe 1: 3 mal verschulte Bäume als Hochstamm Stammumfang mindestens 20 - 25 cm:

Stieleiche, Quercus robur Buche, Fagus sylvatica Bergahorn, Acer pseudoplatanus Esche, Fraxinus excelsior Vogelbeerbäum, Sorbus aucuparia Winterlinde, Tilia cordata

vereinzelnt zu verwenden: Weißbuche, Betula pendula Zitterpappel, Populus tremula Salweide, Salix caprea Bergulme, Ulmus glabra Feldahorn Acer campestre

Hainbuche, Carpinus betulus Außerdem: Obstbaumhochstämme Nußbaum, Juglans regia

Auswahlhilfe 2: freiwachsende, ungeschnittene Hecken:

Rot-, Weißdorn, Crataegus spec. Heckenkirsche, Lonicera xylosteum Schneeball, Viburnum opulus Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus

Roter Hartriegel, Cornus sanguinea Weißdorn, Crataegus monogyna Faulbaum, Rhamnus frangula Hundrose, Rosa canina

Schwarzer Holunder, Sambucus nigra Schlehe, Prunus spinosa Hesel, Corylus avellana

Einfacher Liguster, Ligustrum vulgare Hainbuche, Carpinus betulus Feldahorn, Acer campestre Kornelkirsche, Cornus mas

vereinzelnt zu verwenden: Traubenkirsche, Prunus padus Wilderling, Malus sylvestris Wildbirne, Pyrus communis

In Hecken sind 3 Hochstämme nach Auswahl Liste 1 auf 50 m Heckenlänge unregelmäßig zu pflanzen.

14 Fassadenbegrünung

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird empfohlen, mindestens 20 % der Außenwände aller baulichen Anlagen auf Dauer flächig zu begrünen. Als Richtwert wird die Verwendung je einer Schling- oder Kletterpflanze pro 5 m Wandlänge vorgeschlagen.

15 Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume den von den Versorgungsträgern geforderten Mindestabstand einhalten.

16 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Um eine schadhafte Ableitung überschüssiger Wässer zu gewährleisten, ist ein ausreichend dimensionierter Notüberlauf an die Kanalisation vorzusehen. Das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dach- und Höflflächen) soll wenn technisch möglich versickert werden. Das unbelastete Niederschlagswasser kann in die Ausgleichsflächen geleitet werden. Der Einbau von Regen ist zulässig. Die schadhafte Ableitung überschüssiger Wässer ist dabei zu gewährleisten.

E. Sonstige Hinweise

17 Denkmalschutz Im Bereich des Planungsgebietes sind archäologische Denkmäler nicht bekannt. vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können jedoch bereits so stark abgetragen sein, dass sie oberflächlich nicht mehr kenntlich sind. Das gleiche gilt für vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Friedhöfe. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden deshalb darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

18 Abstand Leitungen

Es ist von 20 - kV - Leitungen ein Abstand von 2,0 m zur Kabeltrasse von der Bebauung frei zu halten. Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.

19 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Gegenüber dem Straßenbaustellträger können keine Ansprüche aus Lärm- und Geruchsbelastungen geltend gemacht werden.

20 Schaffen von Arbeitsplätzen

Das Planungsgebiet soll dazu dienen, möglichst zahlreiche Arbeitsplätze zu schaffen. Deshalb sollen sich im Planungsgebiet keine Betriebe ansiedeln, die im Verhältnis zur befestigten Fläche nur wenige Arbeitsplätze aufweisen. Pro Hektar Fläche sollen mindestens 20 Vollzeitbeitsplätze geschaffen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Planentwurf

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Nürnberg, den H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG

Aufstellungsbeschluss (nach §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Ayrach hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinauer Weg III a" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am nach §2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (nach §3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis nach Bekanntmachung am stattgefunden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (nach §4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Auslegungsbeschluss

Die Anregungen aus der vorgesehenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der TÖB wurden durch den Gemeinderat am beschlußmäßig behandelt, der Planentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (nach §3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss (nach §10 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Ayrach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Siegel

1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nach §10 Abs. 3 BauGB)

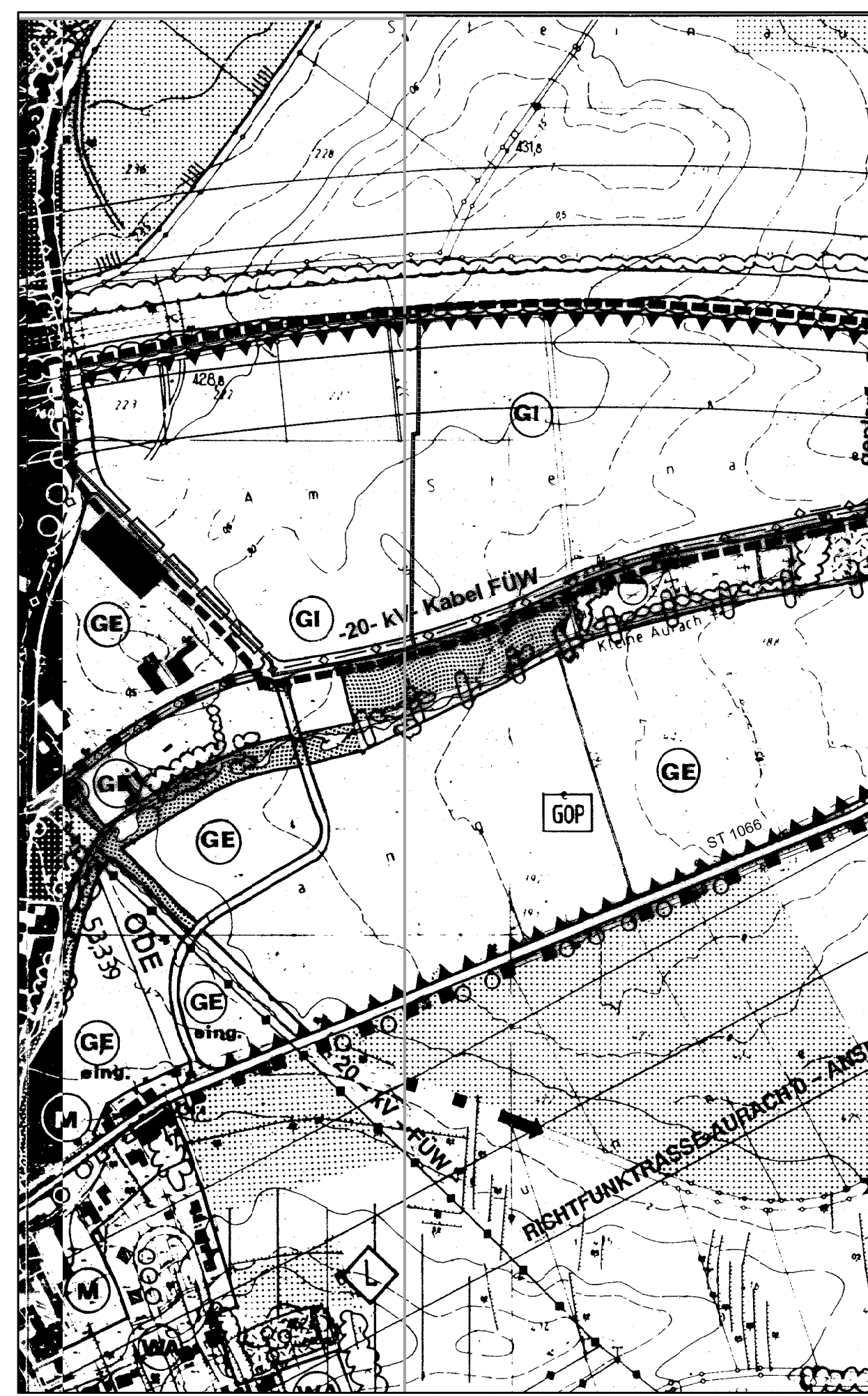
Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er gemäß §10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung.

Der satzungsmäßige Beschluß des Bebauungsplanes wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Verfahrensverhandlung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE AURACH LANDKREIS: ANSBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "STEINAUER WEG III a"

M 1:1000 Nürnberg, 15.07.2003

ENTWURF	DATUM / NAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
GEZEICHNET	13.05.2003/Münzel	15.07.2003/Münzel	
GEPRÜFT	13.05.2003/Münzel		
FLÄCHE	m²		
PROJEKT NR.	2115 -		