ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Art der Nutzung
max. Wandhöhe
Grundflächenzahl
Bauweise
Dachform, -neigung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

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

Strassenverkehrsflächen

Einfahrtsbereich

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

private Grünflächen

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB — Regenrückhaltebecken

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

unterirdisch

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

z.B. (A) — Bezeichnung der Ausgleichsfläche

Sonstige Planzeichen

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

bestehendes Gebäude

WEITERE FESTSETZUNGEN

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:
Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Kinos, Spielhallen, Erotik Shops) Autohöfe Kraftfahrzeughandel 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.

2.2 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall ergibt.

3 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, BauNVO §§ 22 - 23)

3.1 Entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen gilt die abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO. In den Bereichen der abweichenden Bauweise gilt, dass Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in uneingeschränkter Länge auf dem Baugrundstück zulässig sind. Die Gebäude sind entweder unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder unter Beachtung der Abstandsflächen nach Art. 6 (4) BayBO zu errichten.

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

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

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

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

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

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

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

4.7 Im Planteil des Bebauungsplanes ist ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist es zulässig, die festgesetzte private Grünfläche durch befestigte Zufahrten in einer maximalen Breite von 25 m zu unterbrechen.

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

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

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

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

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

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

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

A. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) Bau GB; Bay BO)

8 Höhenlage der Grundstücke und der baulichen Anlagen (Art.10, BayBo, 2. Teil)

8.1 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie für die innerbetrieblichen Abläufe notwendig sind.

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

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

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

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

10.1 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. Schiebetore sind aus Holz oder Metall zulässig.

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

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

B. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Bau GB)

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

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

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

12.1 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.

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

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

13.2 Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen ist unmittelbar entlang der Erschließungsstraße Steinauer Weg eine Baumreihe zu pflanzen. Es sind Eschen (Fraxinus exelsior) mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu verwenden.

13.3 Unbebaute Grundstücksgrenzen sind mit einer mindestens 3 m breiten Gehölzpflanzung entsprechend der Artenauswahlliste (siehe Hinweise) zu begrünen (Pflanzabstand 1 m).

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

14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB; § 9 (1a) BauGB)

14.1 Es sind ca. 25 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Die im Planteil festgesetzten Ausgleichsflächen sind anzurechnen. Von den begrünten Flächen müssen 50% als naturnahe Grünfläche mit heimischen Gehölzen entsprechend der Artenlisten bepflanzt werden. Die restlichen Grünflächen können als gärtnerisch gestaltete Repräsentationsflächen (Rosenbeete etc.) angelegt werden.
Die im Planteil festgesetzten **Ausgleichsflächen A** sind mit einer fünfreihigen Hecke aus heimischen Wildsträuchern entsprechend der Artenauswahlliste (siehe Hinweise, Pflanzabstand 1 m) in Buchten zu bepflanzen. In die Hecke sind pro 50 m drei heimische Laubbaumhochstämme entsprechend der Artenauswahlliste (siehe Hinweise) unregelmäßig zu pflanzen. Die restliche Grünfläche ist als extensiver Wiesenstreifen vorzusehen und einmal jährlich ab Juli abschnittsweise zu mähen. In der Wiesenfläche vor den Gehölzen sind vereinzelt flache Mulden und Hügel (bis 0,5 m hoch/tief und bis ca. 10,0 m lang und breit) anzulegen. Die Wiesenfläche kann zur Anlage von Regenwasserversickerungs-anlagen (Rigolen, Mulden) genutzt werden. Die im Planteil festgesetzten **Ausgleichsflächen B** sind mit einer Baum- reihe aus Eschen (Fraxinus excelsior) zu bepflanzen. Die restliche Grünfläche ist als extensiver Wiesenstreifen vorzusehen und einmal jährlich ab Juli abschnittsweise zu mähen. Im Bereich um das Regenrückhaltebecken werden Strauchgruppen aus heimischen Wildsträuchern entsprechend der Artenauswahlliste 2 (siehe Hinweise, Pflanzabstand 1 m) und einzelne heimische Laubbaumhochstämmen entsprechend der Artenauswahlliste 1 (siehe Hinweise) unregelmäßig gepflanzt. Zwischen den Gehölzen sind flache Mulden und Hügel (bis 0,5 m hoch/tief und bis ca. 10,0 m lang und breit) anzulegen. Darüber hinaus ist die Grünfläche als extensiver Wiesenstreifen vorzusehen und einmal jährlich ab Juli abschnittweise zu mähen. Die Wiesenfläche kann zur Anlage von Regenwasserversickerungsanlagen (Rigolen, Mulden) genutzt werden.

14.2 Bei den im Planteil durch zeichnerische Darstellung festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ist eine Verschiebung des Standortes zulässig.

14.3 Es ist zulässig durch die im Planteil festgesetzten Ausgleichsflächen Einfahrten zu errichten. Bei der Errichtung von Einfahrten müssen die Ausgleichsflächen an anderer Stelle im Grundstück bereitgestellt werden. Eine Aufteilung in isolierte Teilflächen kleiner als 500 m² ist nicht zulässig.

14.4 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.

C. Empfehlungen zur Grünordnung

15 Artenauswahllisten

Artenauswahlliste 1: 3 mal verschulte Bäume als Hochstamm Stammumfang mindestens 20 - 25 cm:
Stieleiche, Quercus robur
Buche, Fagus sylvatica
Bergahorn, Acer pseudoplatanus
Esche, Fraxinus excelsior
Vogelbeerbaum, Sorbus aucuparia
Winterlindeis, Tilia cordata
vereinzelt zu verwenden:
Weißbirke, Betula pendula
Zitterpappel, Populus tremula
Salweide, Salix caprea
Bergulme, Ulmus glabra
Feldahorn, Acer campestre
Hainbuche, Carpinus betulus
Außerdem Obstbaumhochstämme Nußbaum, Juglans regia

Auswahlliste 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
Hundsrose, Rosa cannina
Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Schlehe, Prunus spinosa
Hasel, Corylus avellana
Einfacher Liguster, Ligustrum vulgare
Hainbuche, Carpinus betulus
Feldahorn, Acer campestre
Kornelkirsche, Cornus mas
vereinzelt zu verwenden:
Traubenkirsche, Prunus padus
Wildapfel, Malus sylvestris
Wildbirne, Pyrus communis
In Hecken sind 3 Hochstämme nach Auswahl Liste 1 auf 50 m Heckenlänge unregelmäßig zu pflanzen.

16 Fassadenbegrünung
Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird empfohlen, mindestens 20 % der Außenwandflächen aller baulichen Anlagen auf Dauer flächig zu begrünen. Als Richtwert wird die Verwendung je einer Schling- oder Kletterpflanze pro 5,0 m Wandlänge vorgeschlagen.

17 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.

18 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 schadlose Ableitung überschüssiger Wässer zu gewährleisten, ist ein ausreichend dimensionierter Notüberlauf an die Kanalisation vorzusehen.
Das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dach- und Hofflächen) soll wenn technisch möglich versickert werden. Das unbelastete Niederschlagswasser kann in die Ausgleichsflächen geleitet werden. Der Einbau von Rigolen ist zulässig. Die schadlose Ableitung überschüssiger Wässer ist dabei zu gewährleisten.

D. Sonstige Hinweise

19 Denkmalschutz
Im Bereich des Planungsgebietes sind archäologische Denkmäler nicht bekannt. vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können jedoch bereits so stark abgetragen sein, dass sie obertägig 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 Bayr. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL. 13/1973) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

20 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.

21 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und Geruchsbelästigungen geltend gemacht werden.

22 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 Vollzeitarbeitsplätze 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 Aurach hat in seiner Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinauer Weg III b" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... nach §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich 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 vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der TÖB wurden durch den Gemeinderat am .... beschlußmäßig behandelt, der Planentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (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 .... nach Bekanntmachung am .... öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss (nach §10 Abs. 1 BauGB)

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

Gemeinde Aurach, den ....

Siegel

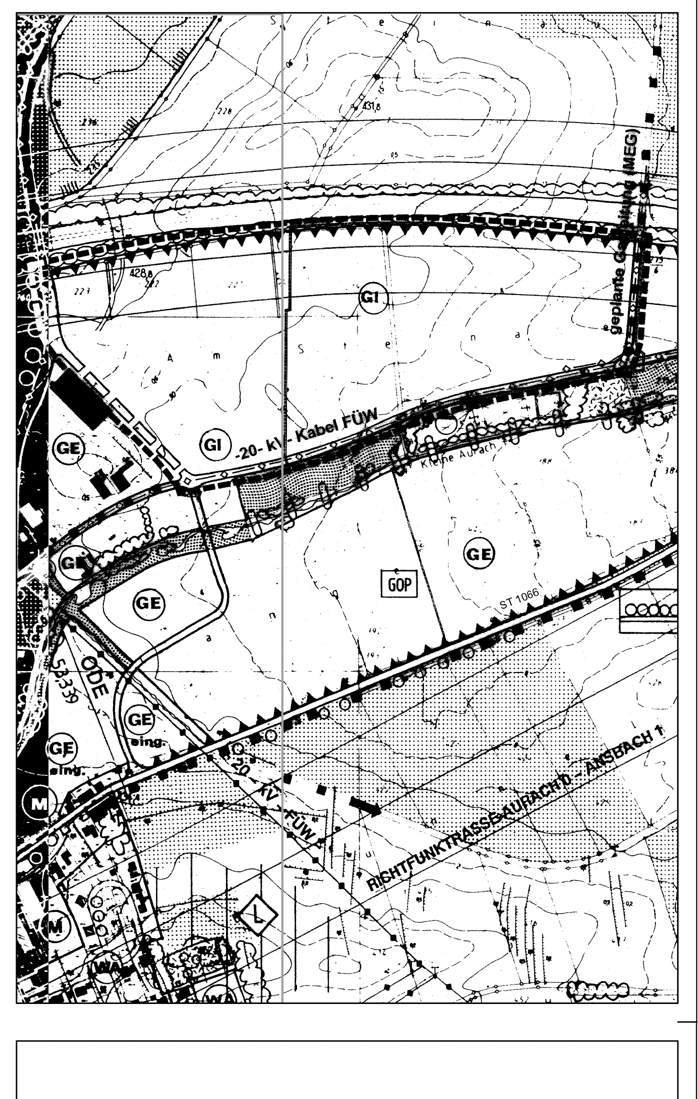
....
1. Bürgermeister

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) ortsüblich 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 b"

M 1:1000 **Nürnberg, 15.07.2003**

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

JBG Gauff Ingenieure
H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg
Tel. 0911/9409-0, Fax. 0911/9409-187
http://www.gauff.com