Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lange Mähder“
1. Änderung zur 2. Erweiterung
mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Aurach
Gemarkung Aurach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Entwurf

Bearbeitung:

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

Aurach, den 28.09.2017
Gemeinde Aurach

……
Manfred Merz
Erster Bürgermeister

A) Allgemeine Begründung ... 3
1. Erfordernis der Planaufstellung ... 3
2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen ... 3
a) Standortentscheidung ... 3
b) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013 ... 4
c) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Planungsverband Region Nürnberg ... 5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand ... 5
4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung ... 5
5. Umweltbericht mit Umweltprüfung ... 6
6. Schutzgebiete ... 6
7. Baugrund ... 6
8. Verkehrserschließung ... 6
9. Ver- und Entsorgung ... 6
a) Fernmeldeanlagen: ... 6
b) Trink- und Löschwasserversorgung: ... 6
c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser: ... 6
10. Immissionsschutz: ... 7
11. Denkmalschutz ... 7
12. Altlasten ... 7
13. Brandschutz ... 7
14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete ... 8
15. Grundwasser ... 8
16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete ... 8
17. Flächenbilanz ... 8

B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen ... 9
1. Art der baulichen Nutzung ... 9
2. Maß der baulichen Nutzung ... 9
3. Bauweise und Baugrenzen ... 9
4. Stellplatzbedarf ... 10
5. Werbeanlagen ... 10
6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 10
7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude ... 10
8. Immissionsschutz ... 10
9. Private Grünfläche, ... 11
10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur ... 11
11. Leitungsverlegung ... 11

***C) Anlagen und Bestandteile der Begründung* ... 11**

Anlage 1 – Umweltbericht vom 28.09.2017
Anlage 2 – Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 28.09.2017

A) Allgemeine Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß §1(3) und §2(1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu schaffen ist die1. Änderung zur 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lange Mähder“ notwendig.

Im Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet Lange Mähder 6“ benannt.
Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird der o.g. Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Lange Mähder“ 1. Änderung zur 2. Erweiterung weitergeführt.

Grundlage der 1. Änderung zur 2. Erweiterung ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lange Mähder“ 2. Erweiterung mit Rechtskraft vom 18.10.2002.

2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

a) <u>Standortentscheidung</u>

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurach hat in seiner Sitzung vom 27.07.2017 beschlossen für das Flurstück Nr. 395/12 das Bebauungsplanverfahren zum „Sondergebiet Lange Mähder 6“ einzuleiten. Es ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Standortes ALDI Aurach von derzeit 850 m² auf 1.200 m² vorgesehen.
Dies macht die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO notwendig.
Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird der o.g. Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Lange Mähder“ 1. Änderung zur 2. Erweiterung weitergeführt.

Der geplante Standort befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Aurach und ist durch den öffentlichen Personennahverkehr, Geh- und Radwege sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zur 2. Erweiterung liegt am nordöstlichen Ortsrand von Aurach und beinhaltet das Flurstück Nr. 395/12 (best. Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen und Eingrünung und Zufahrt). Die Flächen liegen in der Gemarkung Aurach.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,80 ha und ist bereits zu ca. 75 % mit Verkaufsgebäude, Zufahrten und Stellplätzen überbaut.

Ziele der Planung

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um einen Backvorbereitungs- und Pfandraum sowie eine Vergrößerung der Verkaufsflächen von 850 m² auf 1.200 m².

Die Erweiterung ist erforderlich, um eine Modernisierung des Marktes zu erreichen und dadurch zukünftig die Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit zu steigern und an die heutigen Anforderungen anzupassen.
Für die best. Pfand- und Backraumflächen kommt es lediglich zu einer Verlagerung in den geplanten Anbau.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient den folgenden Maßnahmen:

Schaffung von Sitzgelegenheiten im Kassenvorraum mit Kaffeeautomat, Kundentoilette mit Wickelraum, verbesserte Übersichtlichkeit durch neue Regalsysteme, verbreiterte Gänge incl. Fluchtwege, verbesserte Warenpräsentation. Es kommt zu keiner Sortimentserweiterung.

Ausschlaggebend zur 1. Änderung zur 2. Erweiterung ist auch der Wunsch der Gemeinde Aurach eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und ist durch Baugrenzen zwingend geregelt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

b) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013

- Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlungen der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.
  Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (LEP zu 3.2 (B))
- In zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen daher grundsätzlich nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.
  Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit

Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. (LEP zu 5.3.1 (B)).

- Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Gemeindeteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.
  Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).
- […] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Gemeindezentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.
  Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.
  (LEP zu 5.3.3 (B)).

c) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Planungsverband Region Nürnberg

Aurach ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Ansbach und gehört zur Planungsregion 8 „Westmittelfranken“. Im Regionalplan gehört Aurach zum ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Aurach liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Nürnberg - Ansbach – Landesgrenze.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand

Die Gemeinde Aurach besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Datum vom 29.11.1996.

Die Flächen sind im betreffenden Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes als gewerbliche Flächen dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 BauNVO.
Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzugsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP als Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ geändert.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,80 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand von Aurach und beinhaltet das Flurstück Nr. 395/12 (best. Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen und Eingrünung und Zufahrt).
Die Fläche liegt in der Gemarkung Aurach.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Lange Mähder mit anschließenden Gewerbeflächen
- Im Osten durch die Leutershausener Straße und anschließenden Gewerbegebietsflächen
- Im Süden durch die B 14 und anschließende landwirtschaftliche Flächen
- Im Westen durch anschließende Gewerbeflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

5. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB, ist **Anlage 1** und Bestandteil der Begründung. Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt. Siehe **Anlage 2**

6. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

7. Baugrund

Die anstehenden Böden können als normal bis gut tragfähig eingestuft werden.

8. Verkehrserschließung

Die Anbindung des SO an das Straßennetz erfolgt über die best. Zufahrten von der Straße Lange Mähder und der Leutershausener Straße. Die Straßenführung bleibt in diesem Bereich unverändert.

9. Ver- und Entsorgung

a) Fernmeldeanlagen:

Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wird bereits von den vorhandenen Einrichtungen ausreichend versorgt.

b) Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Aurach sichergestellt.

Da Trinkwasser kostbar ist, ist die Einsparung von Trinkwasser erwünscht, sofern dies unter Berücksichtigung gesundheitlicher, hygienischer und wirtschaftlicher Belange möglich ist. Aus diesem Grunde sollen die künftigen Eigentümer des Gebietes bereits bei der Planung und Errichtung ihrer Betriebe prüfen, ob sie entsprechende Maßnahmen vorsehen können (z.B. Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Tanks oder Zisternen für die Toilettenspülung, wassersparende Geräte oder Einrichtungen in den Sanitärräumen usw.).

c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
Es gilt das gemeindliche Satzungsrecht.

Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlagen der Gemeinde einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird durch die vorhandenen Regenwasserleitungen sichergestellt.

Stromversorgung:

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

10. Immissionsschutz:

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf der B 14und den angrenzenden Straßen und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.
Die in der Satzung des gültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lange Mähder“ 2. Erweiterung festgelegten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel behalten für den Geltungsbereich ihre Wirksamkeit.

11. Denkmalschutz

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind durch das Bebauungsplanverfahren nicht zu erwarten.
Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

12. Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahme belastende Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

13. Brandschutz

Die Zufahrt zu dem Grundstück muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu achten.

14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutzflächen oder Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

15. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der 1. Änderung zur 2. Erweiterung sind keine Grundwassermessstellen vorhanden.

16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Ausreichende Betriebsdrücke und die Bereitstellung von Löschwasser sind durch die bestehenden Versorgungsanlagen sichergestellt.

17. Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplan	**8.028 m²**
Baugrenze, incl. Fläche für best. und geplante Gebäude	2.914 m²
Stellplätze	886 m²
Fahrgassen, Rampen und Fusswege	2.349 m²
Private Grünflächen	1.879 m²

B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Änderungsbereich soll dem Handel dienen.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um einen Backvorbereitungs- und Pfandraum sowie eine Vergrößerung der Verkaufsflächen von 850 m² auf 1.200 m².
Die Erweiterung ist erforderlich, um eine Modernisierung des Marktes zu erreichen und dadurch zukünftig die Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit zu steigern und an die heutigen Anforderungen anzupassen.
Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient auch der Verbesserung der Warenpräsentation sowie der Verbreiterung der Durchgangs- und Fluchtwege.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um möglichst sparsam mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) umgehen zu können, wird in dem neuen Baugebiet eine relativ dichte Bebauung zugelassen. Gerade bei einer gewerblichen Nutzung sind häufig Freiflächen notwendig (Stellplätze/private Verkehrsflächen), die befestigt werden müssen und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.
Die FFB darf max. +/- 0,50 m davon abweichen.

Die Trauf- (TH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut .

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine vernünftige Nutzung ermöglichen und dennoch das Gebiet möglichst harmonisch in die Umgebung einbinden.
Das Baugelände selbst ist weitgehend eben.

3. Bauweise und Baugrenzen

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 95 m festgesetzt. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer und Werbeanlagen zulässig, ausgenommen im Bereich festgesetzter Pflanzgebote.
Die nach der Bayer. Bauordnung notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

4. Stellplatzbedarf

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen, ausgenommen Flächen für die Pflanzgebote gelten, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens so viel Stellplätze zu errichten, wie es die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vorsieht.
Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen.
Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 20 m² pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden.
Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten

Dachformen und –neigungen
Im Plangebiet sind Satteldächer mit Neigungen von 18° - 23° und Flachdächer mit Neigungen von 0° - 5° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

Dacheindeckung
Hauptgebäude sind in Ziegeln, in Blech, mit Dachfolien und -bahnen o. gleichwertigen Materialien in den Farben rot, rotbraun oder grau auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.
Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Dachaufbauten und –einschnitte
Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben sind unzulässig.
Solarkollektoren sind auf Dächern zulässig.

Die Regelung zu den Dachaufbauten soll eine möglichst harmonische Dachlandschaft sicherstellen, ohne zu restriktiv zu sein.

7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude

Die Regelungen zur Fassadengestaltung werden auf das notwendige Maß begrenzt.
Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen, Fassadenplatten sind zulässig. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Gemeinde auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig.

8. Immissionsschutz

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf der B 14und den angrenzenden Straßen und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Die in der Satzung des gültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lange Mähder“ 2. Änderung festgelegten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel behalten für den Geltungsbereich ihre Wirksamkeit.

9. Private Grünfläche,

Mit der Festlegung von Pflanzgeboten- und Bindungen pfg/pfb soll deren Verwirklichung gesichert werden.

10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Gerade bei gewerblicher Nutzung ist es häufig notwendig, umfangreiche Freiflächen zu befestigen. Die Oberflächenbefestigung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden und, soweit möglich, die Niederschlagswasserversickerung ermöglichen.

11. Leitungsverlegung

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes sowie wegen der eingeschränkten Platzverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraßen wird eine unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen vorgeschrieben, soweit diese im Bereich öffentlicher Flächen verlaufen. Im Rahmen der Erschließung finden die entsprechenden Spartenabstimmungen statt.

C) Anlagen und Bestandteile der Begründung

Die Anlagen 1 bis 2 sind Bestandteil der Begründung.

Aurach, den _____2018

…… ……..
Manfred Merz Manfred Jahnke
Erster Bürgermeister Freier Landschaftsarchitekt