



Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Firsthöhe über N.N.
 - Dachform und -neigung
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Geschosflächenzahl (GFZ)
 - Bauweise
- 2.1 GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (vgl. Punkt 4 textliche Festsetzungen Städtebau)
- 2.2 o offene Bauweise
- 2.3 I Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- 2.4 0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 2.5 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- 2.6 max. 20° maximal zulässige Dachneigung
- 2.7 Baugrenze
- 3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie
- 3.3 Bauverbotszone
- 3.4 Sichtdreieck mit 3m/110m
- 3.5 Sichtdreieck mit 10m/110m
- 3.6 Kombiniertes Fuß- und Radweg (öffentlich)
- 3.7 Öffentlicher Fußweg
- 3.8 Fläche für Stellplätze
- 3.9 Fahrlächen auf Privatgrundstücken
- 4.1 extensive Grünfläche, öffentlich
- 4.2 Grünfläche privat
- 4.3 Anpflanzung Bodendecker
- 4.4 Neupflanzung Strauchhecke
- 4.5 Neupflanzung Einzelbaum
- 5.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

II. Zeichnerische Hinweise

- 1.1 Geplante Böschung
- 1.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1.3 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- 1.4 geplante Gebäude
- 1.5 bestehende Bäume
- 1.6 Schleppkurven LKW 18m
- 1.7 Abgrenzung unterschiedlicher Bauabschnitte

III. Textliche Festsetzungen

a) Städtebau

1. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.
2. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
3. Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Mauern, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
4. Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen im Geltungsbereich	Emissionskontingent L _{eq} in Dezibel	
	L _{eq} tags in dB(A)	L _{eq} nachts in dB(A)
BA 1	63,0	48,0
BA 2	63,0	48,0
5. Fassaden: Reflektierende Materialien sind unzulässig. Die Farbgebung hat in Abstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde zu erfolgen.
6. Als Dacheindeckung sind unglasierte Dachsteine oder nicht reflektierendes Blech in Naturrot zulässig.
7. Wendeanlagen für Lastwagen und Schwerlastfahrzeuge einschließlich der Freihaltezonen sind dauerhaft freizuhalten und dürfen nicht mit Zäunen, Mauern oder anderen Begrenzungen eingeschränkt werden.

IV. Textliche Hinweise Städtebau

1. Die Prüfung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Bei einer Bebauung oder Nutzung des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Genehmigung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Bauantrag nachzuweisen.
2. Flächen für den Rückhalt von Niederschlagswasser: Die Flächen von Parkplätzen und Lagerplätzen sind nicht versickerungsfähig auszuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und gedrosselt und vorgereinigt an die Vorflut weiterzuleiten. Die Abflussmenge ist auf 15 l/s und Hektar zu drosseln.
3. Es wird empfohlen Keller als sog. „weiße Wannen“ auszubilden

V. Textliche Festsetzungen Grünordnung

1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nach §9(1) Nr. 25a BauGB)
 Zur Einbindung der geplanten großvolumigen Baukörper, sind in den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes zur freien Landschaft Strauchgruppen sowie Einzelbäume zu pflanzen. (s. Planzeichnung)
 Zu der im Süden angrenzenden Königsstraße (ST 2244), sind zusätzlich zu den Baumpflanzungen (z. Planzeichnung) in Zuordnung zu den Parkierungsfächen zum Zwecke des Blendschutzes, Bodendecker mit einer Mindesthöhe von 0,8m zu pflanzen. Die Gehölzauswahl ist aus der angefügten Pflanzliste zu treffen. Die verbleibenden Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen. Die sich entwickelnde Grünfläche ist intensiv zu pflegen d.h. (2x/Mahd/Jahr: Mitte Juni + Ende September), das Mahgut abzutransportieren.
2. Begrünung der Parkplatzflächen
 Die Parkplatzflächen im Bauabschnitt I und Bauabschnitt II sind mit je 3 Bäumen zu durchgrünen. Die Gehölzarten sind aus der Pflanzliste auszuwählen. Die Pflanzqualität entspricht der Größe: Hochstamm, 3xv., mit Ballen, Stammumfang 16-18cm. Die nicht-versiegelten Baumscheiben betragen je 10m².
3. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB für die Teilgrundstücke mit Flurnummer 451, 451/1, 452, 474, 664, Gemarkung Münchaurach
 Der Ausgleich in Höhe von 7.127 m² für die Eingriffe auf den o.g. Grundstücken erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 300, Gemarkung Weppersdorf, Gemeinde Weppersdorf.
4. Zeitlicher Bezug der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen
 Die grünordnerischen Maßnahmen und der naturschutzfachliche Ausgleich sind ohne Verzögerung nach dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

VI. Textliche Hinweise Grünordnung

1. Pflanzliste
 - Bäume für Einzelbaumstandorte
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm**
 - Bäume für Feldgehölzstandorte
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus domestica (Speierling)
 - Pflanzqualität: Solitär, 3 x v, mit Ballen, Höhe 150-200 cm**
 - Sträucher
 - Cornus sanguinea (Hartriegel)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, in Container, Höhe 60-100 cm**
 - Bodendecker (Blendschutz)
 - Hedera helix 'Aborescens' Strauch-Efeu
 - Ligustrum vulgare 'Lodense' (Zwergliguster)
 - Lonicera pleata (Geißblatt in Sorte)
 - (ohne Blendschutzfordermis in Ergänzung mit)
 - Rosa arvensis (Feld-Rose)
 - Spiraea betulifolia (Spierstrauch in Sorte)
 - Pflanzqualität: Büsche 2 x v, mit Ballen oder im Container**

VII. Aufstellungsvermerke

- A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
 Neustadt/Aisch, den 06.12.2007
 ARGE STADT & LAND
- B. Verfahren:
 1. Der Gemeinderat hat am 20.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Münchaurach Ost I“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal am 30.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.05.2008 bis 30.05.2008 durchgeführt.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.2008 hat mit Schreiben der Gemeinde vom 07.05.2008 begonnen und wurde bis 09.06.2008 durchgeführt.
 4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Münchaurach Ost I“, bestehend aus dem Planblatt und je einer Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 17.07.2008 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2008 bis einschließlich 02.10.2008 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 11 bekannt gemacht.
 5. Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 17.07.2008, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal vom 28.08.2008 beteiligt.
 6. Der Gemeinderat hat am 22.10.2008 den Bebauungsplan „Münchaurach Ost I“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 22.10.2008 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 22.10.2008, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
 Aurachtal, 01.07.2009
 Gemeinde Aurachtal
 Schopper
 Erster Bürgermeister
 7. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 9 der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal vom 02.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Münchaurach Ost I“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
 Aurachtal, 02.07.2009
 Schopper
 Erster Bürgermeister

VIII. Präambel:

Die Gemeinde Aurachtal erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch § 7 Bay. UVPRULG vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Münchaurach Ost I".

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
 Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 451, 451/1, 452, 473, 474 und 664 (Staatsstraße) am östlichen Ortsrand von Münchaurach, nördlich der Staatsstraße 2244. Die Flurnummer sind in der Begründung zum Bebauungsplan numerisch aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
 Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 22.10.2008 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Münchaurach Ost I" wird hiermit ausgefertigt.

Aurachtal, den 02.07.2009

(Schopper, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Aurachtal
 Landkreis Erlangen - Höchstadt

Bebauungsplan "Münchaurach Ost I"

1. Fertigung Stand 22.10.2008

Maßstab 1 : 500

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
 Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
 Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt
 91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
 Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
 matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr.7 UrtG geschützt