

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

A Art der baulichen Nutzung
B Dachneigung
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschossflächenzahl GFZ
E Bauweise
F Dachform
G maximale Firsthöhe

2.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- - - Neue Grundstücksgrenzen als mögl. Teilung
- Grenze Bestand

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
2,4 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

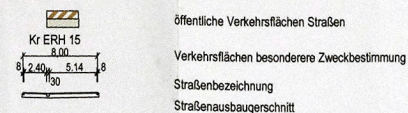
5.0 Bauweise

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
SD Satteldach
PD Pultdach
FD Flachdach
Dachneigung 0 - 23 Grad

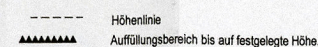
6.0 Überbaute Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

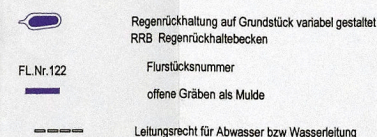
7.0 Verkehrsflächen



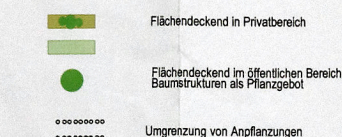
8.0 Aufschüttungen



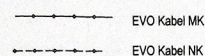
9.0 Freiflächen



10.0 Grünanlagen



11.0 Vorhandene Leitungen

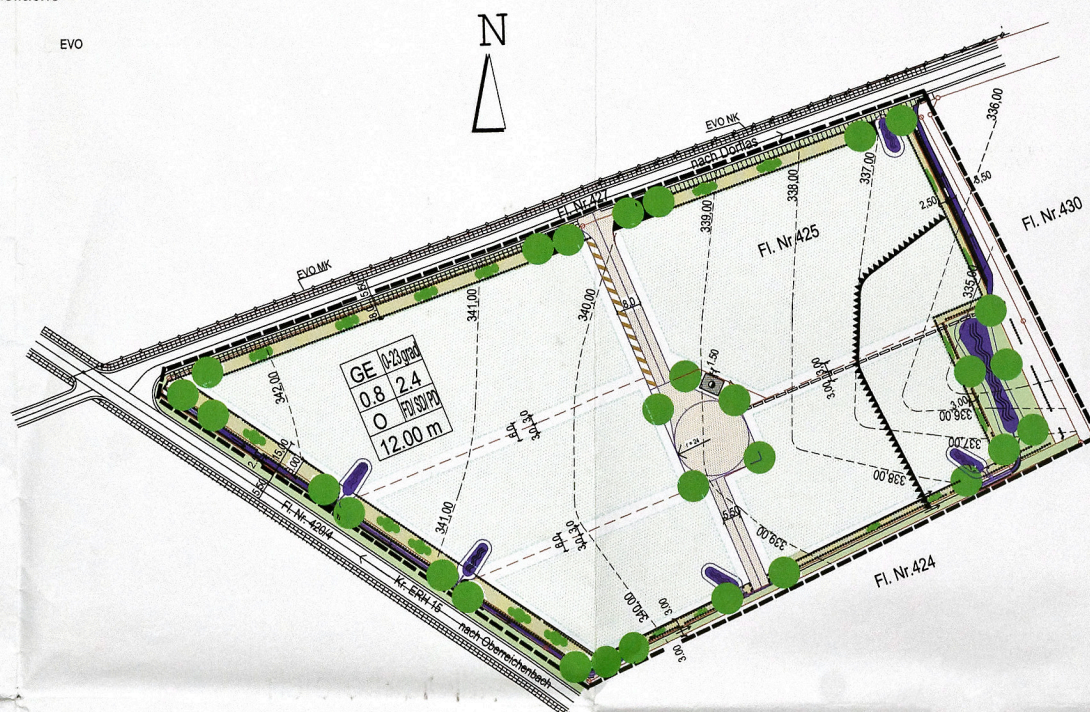


12.0 Bedarfsfläche



Gewerbegebiet Wirtshöhe

M = 1 : 1000



VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.07.1997 beschlossen, für das Gebiet "Wirtshöhe" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 10 vom 24.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Aurachtal, den 09.06.1998

1. Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 05.09.1997 bis 26.09.1997 stattgefunden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 12 vom 04.09.1997 bekannt gemacht.

Aurachtal, den 09.06.1998

1. Bürgermeister

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.09.1997 bis 20.10.1997.

Aurachtal, den 09.06.1998

1. Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Wirtshöhe" mit Begründung wurde durch den Gemeinderat am 20.10.1997 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Aurachtal, den 09.06.1998

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.1997 bis 15.12.1997 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 15 vom 06.11.1997.

Aurachtal, den 09.06.1998

1. Bürgermeister

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.11.1997.

Aurachtal, den 09.06.1998

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurachtal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB am 18.12.1997 geprüft.

Aurachtal, den 09.06.1998

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurachtal hat den Bebauungsplan "Wirtshöhe" bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung durch Beschluss vom 18.12.1997 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aurachtal, den 09.06.1998

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Erlangen-Hochstadt hat den Bebauungsplan "Wirtshöhe II" mit Bescheid vom 09.06.1998 Az. 41 610/4 gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

Aurachtal, den 09.06.1998

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wirtshöhe" der Gemeinde Aurachtal wurde am 10.06.1998 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 8 der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wirtshöhe" ist damit in Kraft getreten. Jedermann kann den Bebauungsplan im Verwaltungsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Aurachtal, den 12.06.1998

1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

1.0 Art der Baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt:

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plan durch die Höchstwerte, soweit sich nicht aus Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die überbaute Grundstücksfläche im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt, festgesetzt.

GE = Gewerbegebiet
Grundflächenzahl = 0,8
Geschossflächenzahl = 2,4
Die Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Gebäudehöhe.

3.0 Hauptgebäude

3.1 Bauweise

Im Planungsgebiet gilt, soweit im Einzelfall nicht anders bestimmt, die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass Gebäude auch länger als 50 m sein können (§ 22 BauNVO).

3.2 Dachart, Dachneigung

Im GE werden Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zugelassen. Als Dachart werden im Bebauungsplan alle harten Bedachungen sowie auch Flachdachbegrünungen zugelassen. Als Dachneigung werden die Neigungswinkel zwischen 0 bis einschließlic 23 Grad zwingend vorgeschrieben.

3.3 Gebäudehöhe

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (First) beträgt 12,00 m. Als Maßstab zur Messung der Höhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße, oder im Bereich der an der GVS - Dörflas liegenden Grundstücke die bestehende Straße, jeweils im Mittel der Straße zugewandten Grundstücksecken als Bezugspunkt herangezogen.

3.4 Wohnungen

Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Aufsicht- oder Betriebspersonal werden als untergeordnete Bauwerke i.S.d. § 8 Abs.3 Nr.1 Bau NVO zugelassen. Sie können angebaut oder innerhalb der Baugrenzen allein stehend errichtet werden. Die Dachneigung gilt entsprechend Pkt. Nr.3.2.

4.0 Garagen , Stellplätze , Nebengebäude

4.1 Art und Standort

Stellplätze sowie Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Jedoch kann je Grundstück zur GVS-Dörflas eine Ein- und Ausfahrt zugelassen werden. Eine Einschränkung erfolgt nur zur Kreisstraße. Der maximale Abstand zur Kreisstraße ab Straßenkante beträgt 15,00 m, sonst gilt Sinngemäß Punkt Nr. 3.2.

4.2 Art der Befestigung der Stellplätze

Die Stellplätze für PKW sollen mit offenporigem Pflastermaterial oder vergleichbarem Material ausgeführt werden.

5.0 Immissionsschutz

Schutzwürdige Büro-, Aufenthalts-, Personal- und Schlafräume sollen den lärmabgewandten Seiten des Grundstückes zugeordnet werden.

6.0 Einfriedungen

Grundsätzlich wird zu allen benachbarten Grundstücken eine Höhe von 1,50 m als Obergrenze festgesetzt.

6.1 Zäune

Einfriedungen sind grundsätzlich den Geländeverlauf anzupassen, und in Höhe auf einschließlic 1,50 m zu begrenzen. Hinter Hecken sind auch höhere Zäune bis max. 2,00 m zugelassen. Sie dürfen nicht in das Lichtprofil der Verkehrsfläche hineinragen. Bei Ausführung in Maschendraht ist eine Hinterpflanzung mit einer Hecke Voraussetzung. Diese Vorgabe gilt nur bei einer Einfriedung entlang der Erschließungsstraßen.

6.2 Mauern

Die Errichtung von Mauern jeglicher Art bis zu einer Höhe von 1,50 m ist zulässig. Bretterwände werden nicht zugelassen.

7.0 Erschließung

7.1 Straßenerschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt hauptsächlich über die vorgesehene Erschließungsstraße. Jedoch kann je Grundstück zur GVS-Dörflas eine Ein- und Ausfahrt zugelassen werden. Zur Kreisstraße ERH 15 ist keine Grundstückszufahrt zulässig.

7.2 Schmutzwasserkanal , Oberflächenwasserkanal

7.2.1 Schmutzwasserkanal

Auf den Grundstücken der Betriebe mit hochverschmutzten Abwasser ist ein Vorreinigung des abzuleitenden Schmutzwassers vorzusehen.

7.2.2 Oberflächenwasserkanal

Das Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser von Grünflächen , PKW - Stellplätzen soll in auf dem Grundstücken variabel angeordneten Erdbecken (Zisternen) gesammelt werden. Der Überlauf ist so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in die seitlich verlaufende Grabenmulde eingeleitet werden kann.

Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Falls der Boden in Teilbereichen Sickerwasser aufnimmt, sind auch Sickergruben zulässig.

8.0 Freiflächengestaltung

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Es sind jegliche Art der befestigten Flächen darzustellen. Weiterhin ist die Entwässerung für Oberflächenwasser und Schmutzwasser darzustellen.

9.0 Grünflächen

9.1 Böschungen und Abgrabungen

Geländeunterschiede sind durch Böschungen auszugleichen. Auffällige steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche süd- östlicher Bereich ist auf einer Höhe von 337,00 m ü NN aufzufüllen.

9.2 Flächen- und Einzelpflanzgebote

DER INTEGRIERTE GRÜNORDNUNGSPLAN IST BESTANDTEIL DIESES PLANES UND EBENFALLS RECHTSVERBINDLICH.

9.3 Pflanzplan

Die Grundstücksgestaltung der jeweiligen Bauwerber ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplan wie unter Pkt. Nr. 8.0 beschrieben, zusammen mit den Bauantrag nachzuweisen. Darin sind Aussagen zu treffen über:

- die Durchführung und Einbindung in die Landschaft mit Benennung der Pflanzenarten und Pflanzgrößen
- die versiegelten Flächen, die auf ein unabhängiges Maß zu beschränken sind
- die Restflächen die möglichst naturnah gestaltet werden sollen.

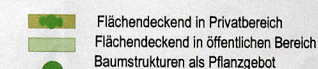
9.4 Grünordnung öffentliches Grün

Entlang der südlichen sowie nördlichen und östlichen Grenze ist ein 3,00 m , in westlicher Richtung ein 4,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen. Integriert in diesen Streifen ist die Grabenmulde für die Abführung des Oberflächenwassers.

9.5 Grünordnung privates Grün

Entlang der Grundstücksgrenzen ist entsprechend der Darstellung auf der südlichen sowie auf der östlichen Grundstücksgrenzen ein 3,00 m breiter Grünstreifen, auf der nördlichen und westlichen ein 5,00 m breiter Grünstreifen anzulegen.

9.6 Neupflanzungen



Weitere Pflanzungen müssen mit dem Bauantrag im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes mit Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde aufgestellt werden.

9.7 Empfohlene Gehölze arten

Die Bepflanzung muß sich an der potentiellen natürlichen Vegetation richten.

Bäume : 3 x V m.B. Stammdurchmesser 16 - 18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastabum	Rotkastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Weißbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher 60/100 2 x V. 1 Stck/qm

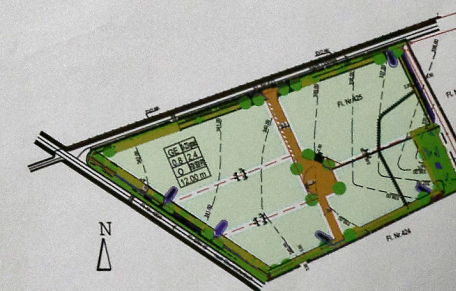
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

10.0 Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung), sind so zu erstellen, das Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden. Die Außengestaltung ist dem Landschaftsbild anzupassen.

Gewerbegebiet Wirtshöhe



ENTWURFSVERFASSER

ING. BÜRO HANS EICHLER
LANGE STRASSE 7
91086 AURACHTAL

AURACHTAL, AUGUST 1997

