Gewerbegebiet "Wirtshöhe II",Anschluß an GE "Wirtshöhe"

Maßstab = 1 : 1000

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

öffentliche Verkehrsflächen Straßen

Kr ERH 15 — Verkehrsflächen besonderere Zweckbestimmung

5.50 — Straßenbezeichnung
Straßenausbauqerschnitt

Wirtschaftsweg

8.0 Aufschüttungen

Höhenlinie

Auffüllungsbereich bis auf festgelegte Höhe.

9.0 Freiflächen

Regenrückhaltung auf Grundstück variabel gestaltet
RRB Regenrückhaltebecken

FL.Nr.530 — Flurstücksnummer

offene Gräben als Mulde

Leitungsrecht

10.0 Grünanlagen

Umgrenzung von Anpflanzungen

10.1 Grünfläche/Ausgleichsfläche

RRB Regenrückhaltebecken

Erdbecken Naturnahes Erdbecken mit Bepflanzung

Baumstrukturen als Pflanzgebot

Grünstreifen privates Grün als Pflanzgebot

Grünstreifen offenes Grün als Pflanzgebot verschiedener Typen

11.0 Vorhandene Leitungen

EVO Kabel MK

EVO Kabel NK

13.0 Einfriedungen

Zaun

14.0 Bedarfsfläche

EVO

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.

GRZ 0,8
Die GRZ bemisst sich nach Grundstücksgröße abzüglich der nach § 9 Abs1 Nr.16 und 20 sowie 25 a BauGB festgesetzten Grünflächen-/Ausgleichsflächengrößen.

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 einsschließlich 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 alleinstehend emchtet 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.
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 sind mit offenporigem Pflastermaterial oder vergleichbaren Material auszuführen.
Auf je 10 Stellplätze ist in der gepflasterten Fläche ein Baum großkronig vorzusehen.

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 dem Geländeverlauf anzupassen, und in Höhe auf einschließlich 1,50 m zubegrenzen. Hinter Hecken sind auch höhere Zäune bis max. 2,00 m zugelassen.
Im Bereich der KR ERH15 sowie der Nordwestgrenze ist die Einfriedung hinter dem Pflanzgebot zum Privatbereich anzuordnen.
Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche hineinragen.
Bei Ausführung in Maschendrahtl ist eine Hinterpflanzung mit einer Hecke Vorraussetzung. Diese Vorgabe gilt nur 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

Die Erschließung Gewerbegebiet "Wirtshöhe II" erfolgt wie im GE " Wirtshöhe" im Trennsystem.

7.2.1 Schmutzwasserkanal

Auf den Grundstücken der Betriebe mit hochverschmutzten Abwasser ist eine Vorreinigung des abzuleitenden Schmutzwassers vorzusehen.
Die Ableitung erfolgt über ein Kanalnetz zum bestehenden Schmutzwasserkanal in der GVS-Dörflas.

7.2.2 Oberflächenwasserkanal

Das Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser von Grünflächen ist über, auf dem Grundstück variabel angeordneten Erdbecken, Mindestgröße 30 m² zu leiten,bevor es dem offenen Graben zugeführt wird. 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.
Das Oberflächenwasser auf stark frequentierten Verkehrsflächen ist über den Oberflächenwasser den RRB zuzuführen.

8.0 Freiflächengestaltung

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
Es ist 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 nord- östlicher Bereich ist auf einer Höhe zwischen 333,00 m ü NN und 336.00 aufzufüllen (siehe Signatur).

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 Pflanzarten und Plantgrößen.
- die versiegelten Flächen, die auf ein unabdingbares Maß zu beschränken sind
- die Restflächen die möglichst naturnah gestaltet werden sollen.

9.4 Grünordnung öffentliches Grün

Entlang der nördlichen Grenze ist ein 6,00 m, in östlicher Richtung ein 3,50 m breiter Grünstreifen vorzusehen.
Integriert in diesen Streifen sind Naturnahe, ausgebildete Grabmulden, die für die Abführung des Oberflächenwassers sorgen.
Im nordwestlichen Bereich ist die Grabenmulde für eine Pflege > 5 Jahre auszulegen.

9.4.1

Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB (Wasserfläche mit Grünanteil Typ E):
Wasserfläche für die Regelung des Wasserabflusses mit dem Entwicklungsziel einer naturnahen Feuchtfläche mit Schilf- und Seggenbewuchs auf ca. 20% der Feuchtfläche.
Extensive Grünlandnutzung ohne Düngung und späte Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes.
Grünlandentwicklung durch Sukzession mit Initialpflanzungen (Heublumenaussaat).
Pflanzung von standortheimischen (autuchton), dornenreichen Gehölzen am Rand der Grünfläche aus folgender Pflanzliste:
Schlehe,Hundsrose,Weißdorn.
Röhrichtarten 3St/qm, Stauden und Gräser 3St/qm.
Entwicklungsziel 5 Jahre nach Fertigstellung.

9.4.2

Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB (Grünfläche mit Entwässerungsgraben Typ C):
Fläche mit Pflanzbindung für Sträucher und Bäume mit dem Entwicklungsziel einer strukturreichen Grünfläche und naturnahen Gehölzpflanzung. Alle Gehölze müssen aus heimischen Arten folgender Artenliste bestehehen:
Hartriegel, Hasel, Feldahorn, Vogelbeere, Elsbeere, Linde, Hainbuche, Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose.
Die Ufer des Entwässerungsgrabens sind abwechslungsreich durch unterschiedliche Böschungsneigungen und durch Einbau von Mulden zu gestalten.Unterhaltungsmaßnahmen in 5 jährigen Intervallen.
Pflanzabstand min 1,5 x 1,5 m, Pflanzung in Reihen. Mindestpflanzqualität 60/100 cm.
Entwicklungsziel 5 Jahre nach Fertigstellung.

9.4.3

Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB (Grünfläche mit Dornengebüschen Typ D) :
Fläche mit Pflanzbindung für Dornensträucher mit dem Entwicklungsziel einer strukturreichen extensiv genutzten Grünfläche. Alle Gehölze müssen aus standortheimischen (autochton) Arten folgender Artenliste bestehen:
Brombeere, Hundsrose.
Die Ufer des Entwässerungsgrabens sind abwechslungsreich durch unterschiedliche Böschungsneigungen und durch Einbau von Mulden zu gestalten.
Unterhaltungsmaßnahmen in 5 jährigen Intervallen.
Gehölzpflanzungen in Gruppen, autochtones Material. Mindestpflanzqualität 60/100.
Extensive Grünlandnutzung ohne Düngung und 2 -jährige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes.
Grünlandentwicklung durch Sukzession mit Initialpflanzungen (Heublumenaussaat).
Entwicklungsziel 5 Jahre nach Fertigstellung.

9.5 Grünordnung privates Grün

Im Bereiech der privaten Grundstücksgrenzen werden Grünstreifen mit einer Breite von 3,00 m auf der Grundstücksfläche festgesetzt.
Sie können mit heimischen Gehölzearten bepflanzt werden.

9.5.1

Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB (Grünfläche Typ A privates Grün):
Fläche mit Pflanzbindung für Bäume ca. alle 25 m und Sträucher mit dem Entwicklungsziel einer geschlossenen naturnahen Hecke. Mindestens 85 % der Heckengehölze müssen aus heimischen Gehölzen folgender Artenliste bestehen:
Hartriegel, Hasel, Feldahorn, Vogelbeere, Elsbeere, Linde, Hainbuche, Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn.
Pflanzabstand mind. 1,5 x 1,5 m, Pflanzung in Reihen. Mindestpflanzqualität 60/100 cm.
Entwicklungsziel 5 Jahre nach Pflanzung.

9.5.2

Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB (Grünfläche Typ B):
Fläche mit Pflanzbindung für Bäume und Sträucher mit dem Entwicklungsziel einer geschlossenen naturnahen Hecke. Alle Heckengehölze müssen aus heimischen Gehölzen folgender Artenliste bestehen:
Hartriegel, Hasel, Feldahorn, Vogelbeere, Elsbeere, Linde, Hainbuche, Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn.
Pflanzabstand mind. 1,5 x 1,5 m, Pflanzung in Reihen. Mindestpflanzqualität 60/100 cm.
Entwicklungsziel 5 Jahre nach Pflanzung.

9.6 Neupflanzungen

Flächendeckend in öffentlichen Bereich

Baumstrukturen als Pflanzgebot in der Privaten Grünfläche (Typ A)
Standort Variabel (mind.Abstand 25 m)

9.7 Heimische Gehölzearten/Pflanzgebot

Die Bepflanzung muß sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation richten.

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

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastaburn	Roßkastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betlus	Weißbuche
Fagus silvatica	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 Straßen - verkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.
Die Außengestaltung ist dem Landschaftsbild anzupassen.

11.0 Hinweis

Fassadenbegrünung:
An Fassaden besteht die Möglichkeit Kletterpflanzen hochranken zu lassen. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festsetzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2000 beschlossen, für das Gebiet "Wirsthöhe II" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Nr. 16 vom 30.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Aurachtal, den 25.07.2001 — 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG hat vom 08.12.2000 bis 08.01.2001 stattgefunden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 16 vom 30.11.2000 bekannt gemacht.

Aurachtal, den 25.07.2001 — 1. Bürgermeister

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.12.2000 bis 11.01.2001.

Aurachtal, den 25.07.2001 — 1. Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Wirtshöhe II" mit Begründung wurde durch den Gemeinderat am 15.03.2001 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Aurachtal, den 25.07.2001 — 1. Bürgermeister

Derr Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2001 bis 30.04.2001 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 4 vom 22.03.2001.

Aurachtal, den 25.07.2001 — 1. Bürgermeister

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.04.2001.

Aurachtal, den 25.07.2001 — 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 03.05.2001 geprüft.

Aurachtal, den 25.07.2001 — 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurachtal hat den Bebauungsplan "Wirtshöhe II" bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung durch Beschluss vom 03.05.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aurachtal, den 25.07.2001 — 1. Bürgermeister

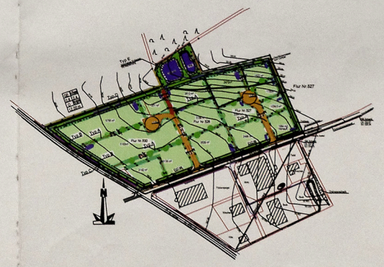
Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan "Wirtshöhe II" mit Bescheid vom 06.07.2001 Az. 41 610/4 gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

Aurachtal, den 25.07.2001 — 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wirtshöhe II" der Gemeinde Aurachtal wurde am 26.07.2001 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 10 der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wirtshöhe II" ist damit in Kraft getreten. Jedermann kann den Bebauungsplan im Verwaltungsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Aurachtal, den 27.07.2001 — 1. Bürgermeister

Gewerbegebiet "Wirtshöhe II",Anschluß an GE "Wirtshöhe"



ENTWURFSVERFASSER

ING. BÜRO HANS EICHLER
LANGE STRASSE 7
91086 AURACHTAL

AURACHTAL, 28.JUNI 2001