

### PRÄAMBEL

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W. von 15.09.2021 - der Baumutzungsverordnung (BaumV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W. von 23.06.2021 - Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (IGBl. S. 588, BayRS 2131-I-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (IGBl. S. 286) - der Planzweckverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.12.1990 (IGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

**1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)**  
Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Gewerbegebietes "In der Au" wird entsprechend § 8 BauVVO festgesetzt.

**GE Gewerbegebiet nach § 8 BauVVO**

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 17 BauVVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	Baumassenzahl (BMZ)	5,0
------------------------	-----	---------------------	-----

**3.0 Bauweise**  
Das Baugebiet ist in abweichender Bauweise zu bebauen (§ 22 Abs. 4 BauVVO). Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten. Die Dachendeckung ist in harter und feuerhemmender Ausführung zulässig.

**4.0 Höhenfestsetzungen außerhalb der Freileitungsschutzzone (§ 9, Abs. 2 BauGB)**

- 4.1 Die max zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (Oberkante AHK) beträgt 16 m, gemessen an der parallel zur Verkehrsfläche liegenden Fasadeneaukante, am tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes innerhalb Freileitungsschutzzone siehe 9.3).
- 4.2 Die Oberkante der Decke über Kellererschloß darf nicht mehr als 0,50 m über der Höhe des natürlichen Geländes liegen.
- 4.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

**5.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauVVO)**

- 5.1 Je Grundstück sind maximal 2 Zufahrten mit einer maximalen Breite von 8,0m für LKW und maximal 1 Zufahrt für PKW zulässig.
- 5.2 Die PKW- und LKW-Parkflächen bzw. Garagen dürfen nur vom Baugrundstück aus angefahren werden.
- 5.3 Bei der Anlage der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsanlagen sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.
- 5.4 Stellplätze und Garagen  
Die Art, Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze sind gem. GasTeilV zu bemessen und auf dem Grundstück vorzuzuführen.

### 6.0 Emissionskontingentierung

Für den Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "In der Au" wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben Betriebs- und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent (LEK) [dB]	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE-1	61	52
GE-2	65	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die Anwendung der Relevanzgrenze der DIN 45691, nachdem ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze), ist nicht zulässig.  
Hinweis:  
- Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauwerken und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggfs. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.  
Grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen gegen Emissionseinwirkungen, Lärm und elektrische Anlagen auf den Grundstücken durch die Bauwilligen zu erstellen.

**7.0 Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 3,00m. Ein Zugangsweg mit Zugang für Bayernwerk ist bereitzustellen. Die Zäune im Schutzzonenbereich sind aus isolierendem oder nichtleitendem Material herzustellen. Pfosten, Toranlagen und Isolierende Zaunanlagen sind zu errichten.

### 8.0 Autobahndirektion Nordbayern

- 8.1 Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A70 ablenken und somit die Sicherheit des Verkehrs gefährden können.
- 8.2 Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, daß Verkehrsteilnehmer auf der BAB A70 nicht geblendet werden können.
- 8.3 Oberflächen und sonstige Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A70 zugeführt werden. Die Oberflächenentwässerung der BAB A70 ist künnig und über die Bauzeit hin zu gewährleisten. Straßenentwässerungsanlagen sind vor Verunreinigung zu schützen.
- 8.4 Für Schutzmaßnahmen gegen Lärm von der BAB A70 haben die Bauwilligen Sorge zu tragen.
- 8.5 Straßeneinrichtungen, welche die Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A70 beeinträchtigen, sind zu vermeiden und Abhilfe durch die Bauwilligen zu treffen.
- 8.6 Die Oberflächenentwässerung der BAB A70 ist künnig und über die Bauzeit hin zu gewährleisten. Straßenentwässerungsanlagen sind vor Verunreinigung zu schützen.
- 8.7 Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung, bzw. der Zustimmung durch das Fernstraßenbundesamt.
- 8.8 §11 Abs. 2 FStRG ist zwingend zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht festverbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.
- 8.9 Gegenüber den Straßenbausträger der angrenzenden BAB A70 können keine Ansprüche aus Lärm-belastung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Auf eine mögliche Lärmauswirkung wegen Reflexionen weisen wir hin. Die Haftung des Straßenbausträgers für jegliche Auswirkungen (z.B. Erschütterungen hervorgerufen durch Straßenbaumaßnahmen) auf die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet ist ausgeschlossen.
- 8.10 Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz nur außerhalb der 40 m-Anbauverbotszone der BAB A70 durchgeführt werden.

### 9.0 Leitungsausübungsbereich der Strom-Freileitungen

- 9.1 Bauvorhaben auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone der 380 kV bzw. 110 kV Freileitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit TenneT/Bayernwerk Netz GmbH errichtet werden. Die Bauaufsichtsbehörde muss deshalb TenneT/Bayernwerk Netz GmbH zwecks Stellungnahme vorzeitig informieren.
- 9.2 Sollte der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers von Baukänen, Belüftungen u.ä. in die 380 kV oder 110 kV Baubeschränkungszone hineinragen, so muß der Aufstellungsort, die Auslegerhöhe und die Auslegerlänge mit TenneT/Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden.
- 9.3 Alle Bauvorhaben (auch Parkplätze, Stellflächen, Beleuchtungsanlage, Fahnenmaste, größere Verkehrs-schilder, Werbeanlagen etc.) auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, bedürfen der genehmigten Zustimmung von TenneT/Bayernwerk Netz GmbH. Außerdem wird eine absolute Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen festgelegt, die sich nach der maximalen Bauhöhe unter der entsprechenden Hochspannungsleitung richtet.  
Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Bereich der Freileitungen mit den jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen.  
**380 kV Einführung**  
Mast Nr. 94A in Richtung Mast Nr. 94B ab BPL-Grenze (Autobahn) bis zu Mast Nr. 94B nach Bauhöhe = 15,0 m mit Betreiber TenneT abzustimmen.

**110 kV Leitung**  
Mast Nr. E2 in Richtung Portal Umspannwerk-Eltmann bis zu dem nördl. BPL-Grenze, sowie innerhalb der Baubeschränkungszone der Leitung Nr. E 10007 sind nur eingeschaltete Baukänen in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zulässig.

### 10.0 Leitungsausübungs- und Mastbereich

- 10.1 Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Erdstößen und Schneematschungen von den Leiterselen und Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen. In den Mastbereichen und unter den Leiterselen sind unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden.  
Es wird um Beachtung gebeten, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden wird durch TenneT/Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung übernommen.
- 10.2 Ein Umkreis mit einem Radius von 11,0m um den Mittelpunkt des Mastes Nr. E2 der 110 kV Leitung ist von einer Bebauung freizuhalten. Das als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan beiliegende Merkblatt "Sicherheitshinweise für Errichtung von Gebäuden in Nahebereich von Hochspannungsleitungen" aufgeführten Hinweise und Auflagen sind bei einer Bebauung in unmittelbarer Nahezone zu beachten. Der Zugang und die Zufahrt zu den Maststandorten muß weiterhin ungehindert möglich sein.  
Grundsätzlich darf in der 380 kV und 110 kV Baubeschränkungszone weder Erdhaush gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeänderungen unvermeidbar so sind in jedem Fall die Zustimmung von TenneT/Bayernwerk Netz GmbH einzuholen.  
Bei der Anlage von Straßen innerhalb der 380 kV und 110 kV Baubeschränkungszone sind rechtzeitig vor Baubeginn TenneT/Bayernwerk Netz GmbH detaillierte Planunterlagen der Straßenhöhen zur Prüfung der einzuhaltenden Abstände zwischen den Leiterselen und Fahrban gemäß jeweils gültigen Vorschriften vorzulegen, um eventuell notwendige Sicherungsmaßnahmen festlegen zu können.
- 10.3 In den Mastbereichen sind Masthaltungsanlagen (Erdanker) verlegt. Diese Erdanker dürfen weder beschädigt noch selbstständig entfernt werden. Eine notwendige Verlegung kann nur im Einvernehmen mit TenneT/Bayernwerk Netz GmbH, Netzszentrum Bamberg, durchgeführt werden. Die Kosten für eine eventuelle Anpassung der Masthaltungsanlage sind vom Veranlasser zu tragen.  
Geländeänderungen im Bereich der Mäste können deren Standsicherheit gefährden. Sie deshalb nur nach Zustimmung von TenneT/Bayernwerk Netz GmbH, Netzszentrum Bamberg, zulässig.
- 10.4 Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterselen sind vom Betreiber möglicher Photovoltaikanlagen zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe, bzw. Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggfs. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- 10.5 **Hinweise zu den textlichen Festsetzungen**  
11.0 Bodenlunde  
Art 8 Abs. 1 BayDSchG  
Wer Bodenlunde aufweist ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt hat, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

- 11.1 Art 8 Abs. 2 BayDSchG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortführung der Arbeiten gestattet.  
Treten bei o.g. Maßnahmen Bodenkennlinien auf, sind diese unverzüglich gem. Art 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege führt anschließend eine Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodenkennlinien sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszuprägen. Der so entstandene denkmalfachliche Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.  
Abwasserbeseitigung  
Es ist mit Grundwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Grundwassers oder von Drainwasser in den Schutzwasserkanal ist nicht zulässig.  
Die geltenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungs-satzung.  
Das Regenwasser von den Dachflächen sollte als Brauchwasser genutzt werden.  
Anfallendes Regenwasser von Hoffflächen ist unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Der einzuhaltende Grundwasserflurabstand von 150 m laßt, da ab ca. 25 bis 30 m bereits das Grundwasser ansteht, nur eine oberflächennahe Versickerung in Anlagen mit einer Sohlliefe von ca. 10 bis 15m unter jetziger Geländeoberkante zu. Für diese Regenwasserversickerung ist im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen eine separate, wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.  
Außerdem sind anzuwendende Regenrückhaltebecken für ein 10-jähriges Regereignis auszulagern, und der Bodengruchter sollte beratend bei der Planung der Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen.  
11.2 Auf Versickerungsflächen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert bzw. umgeschlagen werden. Falls erforderlich, sind diese zusätzlich zu sichern.  
Regelien müssen so ausgebildet sein, dass diese jederzeit auf Verunreinigung geprüft und gereinigt werden können.

- 11.3 Vorhandene Aueleichenflächen dürfen bei Ausschachtungsarbeiten für Gebäude nicht durchstoßen werden. Die Höhenlage der Schicht ist vor Baubeginn zu erkunden. Sollte ein Durchstoßen im Einzelfall nicht vermeidbar sein, ist die Baugrubenverfüllung mit bindigem Material auszufüllen.
- 11.4 Die bestehenden Masten sind mit einem geeigneten Antirutschschutz zu versehen.
- 11.5 Im Bereich der Leitung darf ohne die Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-THL weder Erdhaush erhöht, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.
- 11.6 Der Einsatz von Höhenwerkzeugen (Turmdrehkrane, Aufkran o.ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall mind. 4 Wochen vor Beginn mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinget.
- 11.7 Im Bereich des Umspannwerkes muss die Funktionalität und Wirksamkeit der vorhandenen UV-Umzählung jederzeit sichergestellt und gewährleistet sein.  
Jegliche Veränderungen, Beschädigungen usw. - insbesondere während der Baumaßnahmen - sind umgehend zu melden.  
Während der Baumaßnahmen dürfen im Bereich des Anlagenzweiges keine Übersteighilfen errichtet werden. Das Geländeniveau entlang des Zaures darf nicht verändert werden.  
Das Umspannwerk darf zu keiner Zeit von Unbefugten betreten werden.

- 11.8 Der Planungsbereich befindet sich in einem Hochwasserschutzgebiet (HD100) Bereich. Bei selteneren Ereignissen kann es trotzdem zu Überflutungen kommen.  
Das Hochwasser sollte auch bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden, insbesondere mit dem Aspekt Gefahren für Leib und Leben im Hochwasserfall zu reduzieren.  
Der Hochwasserschutz befindet sich südlich des Planungsbereiches. Eingriffe in den Deichbereich gefährden die Schutzfunktion des Deiches und sind deshalb unbedingt zu unterlassen.
- 11.9 Allfälligen  
Sollten bei den durchzuführenden Aushub-, Erd- und Grabungsarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens oder auffällige Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landesamt für Halberge, SG III/S-Staatsliches Altlasten-, unverzüglich zu benachrichtigen.

- 11.10 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung  
Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruchs-emissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.  
Anwesen-, Betriebsanlagen, sowie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen von einem anerkannten Fachmann errichtet und mit den Leitungsbetreibern abgestimmt werden.

### 12.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

- 12.1 Schutz des Bodens  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwertung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubeurigen.
- 12.2 Pflanzenauswahl  
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzangebot hat aus der Artenzusammensetzung der standortgerechten, heimischen Laubgehölze, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der reifen Vegetation, zu erfolgen. Hierbei sind die Pflanzenschemen und die Gehölzartenliste des Bebauungsplans abzuwenden.
- 12.3 Pflanzhöhe und Qualität  
Die in einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind in jeweiligen Pflanzenschemen angegeben.

- BAUM I. ORDNUNG: Hochstamm, 3 x m, mB, StU 14-16 cm mit durchgehendem Leittrieb
- BAUM II. ORDNUNG: Hochstamm, 3 x m, mB, StU 12-14 cm
- HEISTER: Heister, 2 x v, oB Höhe: 125-150 cm
- STRÄUCHER: vStr, oB Höhe: 60-100 cm
- 12.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen  
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkflächen, ist der Versie-lung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rassenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.  
Unversickernde Oberflächenanlagen, auch wenn die Untergrundverhältnisse zulassen, versickern werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, dass tatsächlich nur unverunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

### 13.0 Zusätzliche Festsetzung für das private Grün

- 13.1 Bäume:  
Auf jedem privaten Grundstück sind je 500 qm unbebaueter Fläche 1 Baum I. Ordnung oder II. Ordnung bzw. je 2 Obstbäume zu pflanzen.
- 13.2 Hecken:  
Auf den privaten Grundstücken sollen die Umzäunungen straßenseitig mit Hecken gemäß Pflanzenschemen begrünt werden.  
Alle übrigen Flächen sind mit krautreichen Landschaftsrassen anzulegen und zu pflegen.
- 13.3 Die grünordnerischen Festsetzungen sind jeweils durch einen fachlichen qualifizierten Freiflächengestaltungs-plan nachzuweisen. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigung.

### 14.0 Zusätzliche Festsetzung für das öffentliche Grün

Die öffentlichen Grünfläche ist ebenfalls Ausgleichsfläche und ist als krautreicher Landschaftsrassen anzulegen und zu pflegen.

### 15.0 Hinweise zur Grünordnung

- 15.1 Pflanzungen und Bäume dürfen nur im Abstand von mind. 250 m von den unterirdischen Versorgungsleitungen erfolgen. Erst bei dieser Mindestabstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen, die mit den örtlichen Versorgungsorganismen abzustimmen sind, vorzunehmen.  
Geplante Pflanzhöhen im Bereich der Freileitungen über 250m sind gesondert mit den jeweiligen Leitungs-betreibern zu koordinieren.  
Bäume und Sträucher, die in den Mindestabstand der Hochspannungsleitung wachsen, müssen durch den Grund-stücksbesitzer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden, alternativ durch den Leitungs-betreiber auf Kosten des Grundstückseigentümers.

### PFLANZSCHEMA (Feldgehölz/Landschaftschecke)

**OBSTBÄUME** (Hochstamm, 2 x v, mB, StU 8-10 cm)  
Birnensorten: Birnensorte, Bismarck, Bonabelle, Boskoop, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Glorietende von Birtsch, Reina, Rosa Esmerald, Ontario

**APFELSORTEN**  
Bayerische Weibste, Clapp Liebig, Bonabelle, Gellés, Oberbayerische Weibste, Wassilone

**PFLAUMEN- UND ZWETSCHGENSORTEN**  
Büßer Frühweibste, Große Gine Pleinade, Hausweibste, Marabbe von Nürnberg

**KIRSCHENSORTEN**  
Büßer Köpfskirsche, Köpfskirsche, Schatzenmühle, Weibel

**STRÄUCHER** (vStr, oB, Höhe: 60-100 cm)  
Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare

**GEHÖLZARTENLISTE (heimische Arten)**

BÄUME I. ORDNUNG		BÄUME II. ORDNUNG	
Hochstamm, 3 x m, mB, StU 14-16 cm mit durchgehendem Leittrieb		Hochstamm, 3 x v, mB, StU 12-14 cm	
Acer platanoides	Hainbuche	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Lärche	Juglans regia	Nußbaum
Quercus robur	Schlechte	Prunus avium	Yggel-Kirsche
Salix alba	Silber-Hirne	Prunus cerasifera	Süß-Ole
Tilia cordata	Weiß-Linde	Sorbus aria	Schwedens Mehlbeere
		Sorbus domestica	Speierling
		Ulmus carpifolia	Feldulme

**OBSTBÄUME** (Hochstamm, 2 x v, mB, StU 8-10 cm)  
Birnensorten: Birnensorte, Bismarck, Bonabelle, Boskoop, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Glorietende von Birtsch, Reina, Rosa Esmerald, Ontario

**APFELSORTEN**  
Bayerische Weibste, Clapp Liebig, Bonabelle, Gellés, Oberbayerische Weibste, Wassilone

**PFLAUMEN- UND ZWETSCHGENSORTEN**  
Büßer Frühweibste, Große Gine Pleinade, Hausweibste, Marabbe von Nürnberg

**KIRSCHENSORTEN**  
Büßer Köpfskirsche, Köpfskirsche, Schatzenmühle, Weibel

**STRÄUCHER** (vStr, oB, Höhe: 60-100 cm)  
Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare

**GEHÖLZARTENLISTE (heimische Arten)**

BÄUME I. ORDNUNG		BÄUME II. ORDNUNG	
Hochstamm, 3 x m, mB, StU 14-16 cm mit durchgehendem Leittrieb		Hochstamm, 3 x v, mB, StU 12-14 cm	
Acer platanoides	Hainbuche	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Lärche	Juglans regia	Nußbaum
Quercus robur	Schlechte	Prunus avium	Yggel-Kirsche
Salix alba	Silber-Hirne	Prunus cerasifera	Süß-Ole
Tilia cordata	Weiß-Linde	Sorbus aria	Schwedens Mehlbeere
		Sorbus domestica	Speierling
		Ulmus carpifolia	Feldulme

**ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

Nutzungsschablone

A	Art der baulichen Nutzung
B	Grundflächenzahl GRZ
C	Baumassenzahl BMZ
D	Bauweise
E	Dachform / Dachneigung
F	Zuordnung des Emissionskontingents der Fläche

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)  
**GE** Gewerbegebiet nach § 8 Bauutzungsverordnung - BauVVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauVVO)  
**0,8** Grundflächenzahl GRZ § 19 BauVVO  
**5,0** Baumassenzahl BMZ § 21 BauVVO

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)  
**abw.** abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauVVO; Gebäudelänge > 50m  
Baugrenze: Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 8 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.  
Abgrenzung der Nutzungsschablonen

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

### 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Vorhandene Stromleitung oberirdisch mit Baubeschränkungszone
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen (1m beidseits)
- bestehender Schutzwasserkanal mit Schacht und Nr. 1550
- bestehende Wasserleitung
- bestehende Gasleitung mit Schutzzone 4m beidseitig Leitungsachse
- geplante Schutzwasserkanal mit Schacht und Nr. 1
- geplante Wasserleitung

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

### Pflanzangebot für öffentliche Grünflächen

- Landschaftsrassen krautreich

### Pflanzangebote für private Grünflächen

- Landschaftsrassen krautreich/ Begrünung gem. Pflanzenschemen

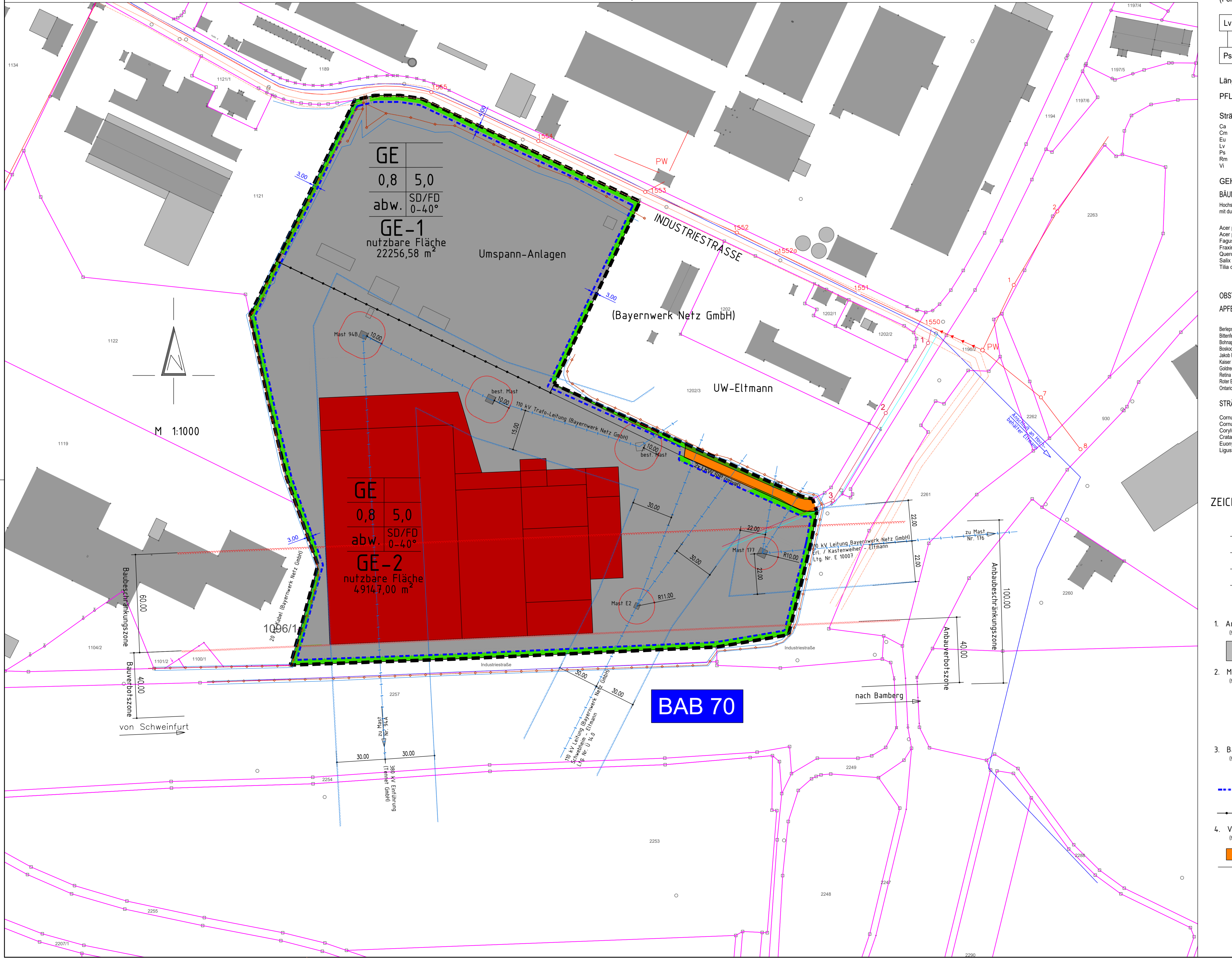
### 7. Sonstige Planzeichen

#### 7.1 Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nach § 9 Abs. 1 BauGB)
- SD / FD Satteldach / Flachdach
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 (10) BayStättV; Bauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - in einer Entfernung von 4,0m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Aufgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind innerhalb der 4,0-Meter Zone verboten.
- Beschränkungszone ab Fahrbandrand mit Benassung gemäß § 9 Abs. 2 FStRG.

#### 7.2 Hinweise

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 14/2/8 best. Flurstücksnummern
- best. Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
- best. Böschungen
- Höhengestrichlinien
- Planstraße "A" Straßenzuordnung
- Gehwegbegrenzung
- mögliche Gebäudeliste



**SATZUNG**

1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "In der Au", Stadt Eltmann

Plan Nr. 2 Anlage Nr. 2

Landkreis: Haßberge

Maßstab: 1:1000

Lageplan und textliche Festsetzungen

Vorhabenbetreiber: Stadt Eltmann, Marktplatz 1, 97483 Eltmann

Entwurfsverfasser: Technisches Büro Werner TBW, 97483 Eltmann, Tel. 0922/7088-0, Fax 1068-50

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

## STADT ELTSMANN

### Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "In der Au" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ die Billigung und Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_\_, Unverbindlich und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_\_ beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_\_ Unverbindlich und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_\_ Unverbindlich und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

Die Stadt Eltmann hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit dem Planentwurf in der Fassung vom \_\_\_\_\_ und der Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ sowie dem Unverbindlich und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_ ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gen. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung, Unverbindlich und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt der Stadt Eltmann zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Eltmann, den \_\_\_\_\_

Ziegler, 1. Bürgermeister

(Siegel)