

gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und § 9 Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle

maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen

maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen

Abgrenzung unterschiedlicher

des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Jmgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

ır Entwicklung von Natur und Landschaft

II Hinweise durch Planzeicher Bestehende Flurstücksnummer Bestehende Flurstücksgrenze Bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe Bestehendes Gebäude Bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze Bauverbots- und Baubeschränkungszone St 2244 (20m/40m) und ERH 3 (15m/30m Freihaltebereich für mögliche Trasse der Stadt-Umland-Bahn (StUB) Maßangabe in m Vorgeschlagener Böschungsverlauf Vorgeschlagene Grabenrenaturierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO und Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (eGE 1 – eGE 3) gelten die Regelungen des § 8 BauNVO mit folgenden Abweichungen: Nur ausnahmsweise zulässig sind: Anlagen für sportliche Zweck Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind: selbstständige Lagerplätze Vergnügungsstätten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind Bordelle und bordellähnliche Betrieb Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs (s. Anlage : zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013) nnerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienend Gebäude und Einrichtungen" sowie "Kindertagesstätte" sind der Hauptnutzung dienende Stellplatz- und Innerhalb der besonderen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "P+R" sind neben offenen tellplätzen und Großgaragen auch dem Nutzungszweck dienende Hochbauten zulässig. ie öffentliche Parkplatzanlage kann auch für den erforderlichen Stellplatznachweis der angrenzenden ffentlichen Gemeinbedarfsnutzung herangezogen werden. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO) l Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone 2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch maximale Wandhöhen (WH) und die maximale irsthöhe (FH) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der

Der zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet verlaufende Lärmschutzwall (LSW=6m) ist innerhalb Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen m

10.4 Der bestehende Graben in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturschutz ist durch

Renaturierungsmaßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten.

Strauchpflanzungen im Wechsel mit artenreichen extensiven Wiesen zu bepflanzen, außerdem sind

dort 12 Bäume der Wuchsklasse I und 20 Bäume der Wuchsklasse II anzupflanzen. Die zeichnerisch

Ausgleichflächen innerhalb des Geltungsbereichs für die auf den Flurstücken im Geltungsbereich zu 1 Teilflächen der Fl. Nrn. 888, 889, 890, 912, 914, 915, 916, 917, 918, 919 und 920, Gemarkung klungsziel östlicher Teil: unregelmäßig geformter Wall mit Böschungsneigungen bis zu urreicher Bepflanzung aus Bäumen, Sträuchern und artenreichen Wiesen (vgl. Begründ wicklungsziel westlicher Teil: durchgängiger, strukturreicher Graben mit gewundenem Verlauf ınterschiedlichen Böschungsneigungen sowie standortgerechten, gewässerbegleitenden Laubgehölzen und krautiger Feuchtvegetation (vgl. Begründung) Flächengröße: 8.919 m² (Anrechnung zu 100 %) A2 Teilfläche der Fl. Nrn. 890, 907, 908 und 910, Gemarkung Herzogenaurach, Entwicklungsziel: durchgängiger, strukturreicher Graben mit gewundenem Verlauf, unterschiedlichen chungsneigungen sowie standortgerechten, gewässerbegleitenden Laubgehölzen und krautiger chtvegetation (vgl. Begründung) 3 Teilfläche der Fl. Nrn. 890, 907 und 910, Gemarkung Herzogenaurach ntwicklungsziel: durchgängiger, strukturreicher Graben mit gewundenem Verlauf, unterschiedliche hungsneigungen sowie standortgerechten, gewässerbegleitenden Laubgehölzen und krautiger euchtvegetation; Öffnung der bestehenden Grabenverrohrung im nördlichen Teil (vgl. Begründung) ächengröße: 3.591 m² (Anrechnung zu 100 %) Außerdem werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans usgleichsmaßnahmen auf folgenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet N4 Teilfläche der Flurnummer 561/2, Gemarkung Burgstall inrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 1.521 m² (Anrechnung zu 100 %, Verzinsung über 2 Jahre Ausgleichsfläche Bauvorhaben "Neubau eines Bolzplatzes i Hammerbach" - ca. 1.048 m²

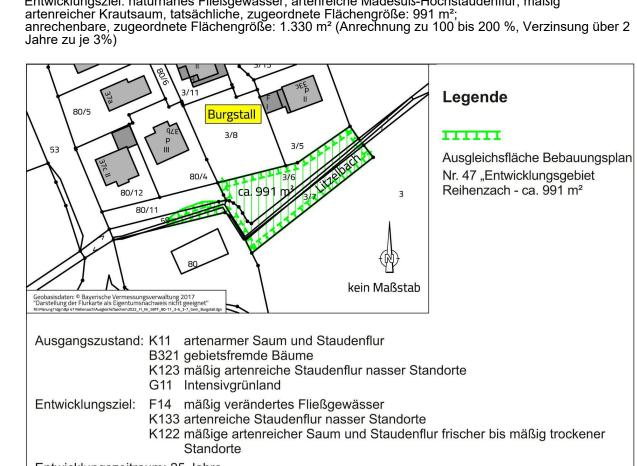
Ausgangszustand: G11 Intensivgrünland Entwicklungsziel: G121 Artenreiches Extensivgrünland (LRT 6510) Entwicklungszeitraum: 25 Jahre

A5 Flurnummer 542 und Teilfläche der Flurnummer 535, Gemarkung Burgstall ntwicklungsziel: naturnaher Bachlauf mit Uferstaudensaum; artenreiches, extensiv genutztes

inland, tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 1.788 m² echenbare, zugeordnete Flächengröße: 2.843 m² (Anrechnung zu 150 %, Verzinsung über 2 Jahre



vicklungsziel: naturnahes Fließgewässer; artenreiche Mädesüß-Hochstaudenflur; mäßig



Entwicklungszeitraum: 25 Jahre Hinweise zur Entwicklungspflege in der Begründung des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 sowie Abs. 6 BauGB)

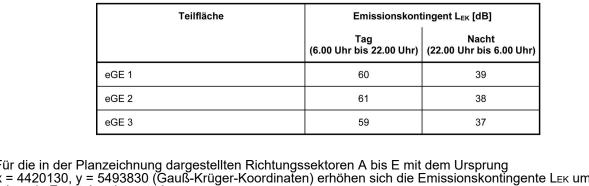
folgende Zusatzkontingente Lek.zus:

Naturschutz sind als standortgerechte, artenreiche extensive Wiesen oder Gras- und Krautsäume uszubilden. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit den Immissionsschutz – Luftreinhaltung

1.1 Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gem. § 3. Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BlmSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, orfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen. tückiges naturbelassenes Holz gem. Nr. 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gem. Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gem. Nr. 10 sowie nach Nr. 13 sonstige nachwachsende Rohstoffe, soweit diese die Anforderungen nach Absatz 5 der 1. BlmSchV einhalten, sind als Brennstoff

Immissionsschutz - Lärm Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH (IBAS), Bayreuth, Bericht

í. 16.8699-b01 und Nr. 16.8699-b02, zugrunde. eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelte angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch



kichtungssektor k Zusatzkontingent L_{EK,ZUS} in dF

A (8° - 73°) Na

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5,

wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k Leκ,i durch Leκ,i +

Ferner sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe

November 1989 "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele

und Rechenverfahren" (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.) entsprechend dem im Plan

ntsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen ar

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind so auszuführen, dass

Außenlärmpegel in (LPB) R'w,res) des Außenbauteils bei

In Schlafräumen, die im Lärmpegelbereich ≥ II liegen, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind.

Nach außen abschließende Bauteile von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 aufweisen:

ußenlärmpegel in (LPB) (erf. R'w,res) des Außenbauteils

Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen

11.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Lärmschutzwalls "LSW 6 m" gibt die Oberkante der

Vallkrone über dem natürlichen Geländeverlauf an. Der natürliche Geländeverlauf ist in der

11.5 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich "LSE 3 m" ist der Lärmschutz für den Freibereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kita" durch eine Lärmschutzanlage

(Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006):

icherzustellen. Die Anforderungen an die Lärmschutzanlage definieren sich aus der ZTV-LSW 06

sei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung bzw. Vorlage eines

ufenthaltsräumen in Wohnungen in

bei Büroräumen in

sie folgende Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 aufweisen:

 $(Nord \triangleq 0^{\circ})$

C (103°- 174°)

E (263° - 8°) 0

10.13 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:
Um Lebensräume der Feldlerche als Ersatz für ein durch die Planung verloren gehendes Bruthabitat zu entwickeln, ist vor der Baufeldräumung die folgende CEF-Maßnahme auf einer Teilfläche der Flurnr.



10.5 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung

eckbestimmungen Straßenbegleitgrün und Regenrückhaltung sind als Landschaftsrasen

10.7 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (eGE 1 – eGE 3) sind 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Je 800 m² nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein

Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume auf Privatgrund

ang der Straße bzw. der Fuß- und Radwege auszuführen. Bäume im öffentlichen Straßenraum sind ibefestigten Baumscheiben von mind. 8 m² Flächengröße zu pflanzen. Pro Baum muss ein

Baumreihe entlang der Straße Zum Flughafen sind lagemäßig nicht bindend, jedoch als Baumreihe

10.9 Alle anderen zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind in der Lage nicht fest, die zeichnerisch festgesetzte Stückzahl in jedem Baugebiet sowie in jeder Grünfläche mit einheitlicher

10.11 Alle zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen – mit Ausnahme derer entlang des Grabens in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz – sind lagemäßig bindend.

Fußweges (zwischen Gewerbegebiet und Lärmschutzwall) sind standortgebunden; die Strauchpflanzung ist hier als mindestens 3 m breite, mindestens zweireihige Hecke aus Sträucherr

anzreihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m) auszubilden. Im Bereich des genrückhaltebeckens ist in der Baumhecke eine Zufahrt von ca. 4 m Breite für Wartungsarbeiter

10.12 Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen (Baumhecke) entlang des südlichen Rad- und

elebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Diese

Straßenraum als Alleebaum aufgeschulte Exemplare mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu verwenden (Gütebestimmung gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung

10.6 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) ist je angefangener 400 m² privater

lanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern.

Zweckbestimmung ist jedoch bindend.

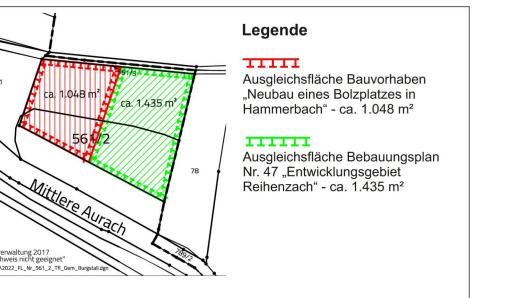
07, Gemarkung Hammerbach durchzuführen:

ndstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.

10.8 Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Bäume im öffentlichen Straßenraum und in der

10.10 Um ein Lichtraumprofil von 2,50 m Höhe zu gewährleisten, sind für die Bäume im öffentlichen

10.14 Die differenzierte, anteilige Zuordnung aller Ausgleichsflächen auf die unterschiedlichen Nutzungen bzw. Anlagengruppen muss gemäß der Tabelle in Kap. 4.3.2 der Begründung erfolgen.



Hinweise zur Entwicklungspflege in der Begründung des Bebauungsplanes

rforderliche Schalldämmung DLR ≥ 20 dB orptionsgruppe A2 Sofern durch die Fassade eines Gebäudes in dem festgesetzten Bereich "LSE 3 m" die Anforderunge an eine Lärmschutzwand erfüllt werden, so kann auf die Errichtung einer separaten Lärmschutzanläge

challschutznachweises gemäß DIN 4109 abzustimmen.

ofern eine Lärmschutzwand errichtet wird, ist diese zum öffentlichen Straßenraum hin mit Kletterpflanzen aus Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung zu begrünen. Gestaltung der baulichen Anlagen in den eingeschränkten Gewerbegebieten eGE 1 – eGE 3

12.1 Als Dachform ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach (max. 5°) zulässig. .2 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Dachbegrünungen können als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

rugsmaschinenräume) können die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 2,5 m überschreite vie Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenseite der Dachfläche 12.4 Von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen ist die Nutzung der Dachfläche mit Solarkollektoren und

Solarzellen. Aufständerungen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante 12.5 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind mit Flachdach zu errichten. Für die Dachdeckung sind Bitumenabdeckungen, Bekiesung oder extensive Dachbegrünung zulässig. .6 Bei Gebäudelängen von über 30 m hat eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade in

Fassadenabschnitte, deren Einzellänge höchstens 30 m betragen darf, zu erfolgen. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mindestens 3 m Breite und Pflanzen entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung) oder durch durchgehende Glaselemente mit mindestens 1 m Breite in Wandhöhe erfolgen. 12.7 Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Holz, nicht glänzendes Aluminium, Plattenwerkstoffe aus Faserzement, Kunststoff oder Metall in gedeckten Farben zulässig. Glänzende oder spiegelnde Fassadenverkleidungen sind ausgeschlossen, bei der Auswahl der Fassadenmaterialien ist darauf zu

12.8 Die Rückwände von Gemeinschaftsgaragen sind zu begrünen; dabei sind Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen. Mauern und Betonwänden sind alle Arten von Einfriedungen zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 2,0 m über

chten, dass von den Materialien keine Blendwirkung für angrenzende Nutzungen und Verkehrswege

12.10 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

12.11 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. 12.12 Werbe- und Schriftzüge dürfen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, dass eine Blendwirkung für Fahrzeuglenker und die umliegenden Wohngebäude nicht 12.13 Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

12.14 Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen. 13 Gestaltung der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Ziegel in den Farbtönen anthrazit, rot und braun zulässig. Hochglänzende bzw. reflektierende Ziegel šind unzulässig. ür Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch Glaseindeckungen zulässig

13.3 Für die extensive Begrünung sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. ies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische

Einrichtungen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Belichtungsflächen.

13.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bei der Errichtung von Doppelhäusern ausschließlich Satteldächer und bei der Errichtung von Hausgruppen ausschließlich Flachdächer zulässig. 3.5 Die max. zulässige Kniestockhöhe ist auf 62,5 cm begrenzt. Die Höhe des Kniestocks wird von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Fußpfette



Hauptgebäudes) oder einem Flachdach (Ďachneigung 0-5°) mit extensiver Dachbegrünung zu errichter Ausführung s. Pkt. 13.3). Carports sind ausschließlich mit einem Flachdach (Dachneigung 0-5°) ulässig. Für die Dachdeckung der Carports ist Edelstahlblech, transparente Stegplatten (keine 13.7 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind der Neigung des Daches anzupassen. Aufständerungen sind

13.8 Dachüberstände sind bis zu max. 0,50 m zulässig

Die Gebäude müssen als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

13.9 Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig. Unzulässig sind auffallende, grelle Fassadenfarben. 3.10 Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind mit gleicher Trauf- / Wand- / Firsthöhe und gleicher Dachneigung zu errichten. Die Dacheindeckung von Satteldächern ist bei Doppelhäusern hinsichtlich Hinsichtlich der Fassadengestaltung z. B. Fensteranordnungen, Proportionen von Wandöffnungen usw. muss ebenfalls eine Angleichung erfolger

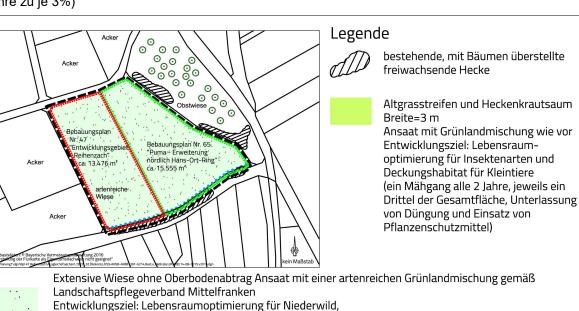
3.11 Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten von Einfriedungen zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,2 m über

IV Textliche Hinweise

2 Externe Ausgleichsflächen (Zuordnung)

Wird bei zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen verwiesen, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich ebenso vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können, wofür die Bekanntmachung alleine nicht ausreicht. Die Verwaltung stellt hierbei die in Bezug genommen DIN-Vorschriften bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit.

Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf folgenden Flächen außerhalb des Gemeindegebietes zugeordnet: .7 Teilfläche des Flurstücks Nr. 391, Gemarkung Großlellenfeld, Gemeinde Arberg icklungsziel: artenreiches, extensiv genutztes Extensivgrünland, Altgrasstreifer nrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 14.285 m² (Anrechnung zu 100 %, Verzinsung über 2



September, Unterlassung von Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel, ab Mitte Juli Nachbeweidung mit 1 GVE/ha zulässig) •••• mobiler Weidezaun während Beweidung zum Schutz des Krautsaums und der bestehenden Hecke vo Bearbeitungsgrenze

Vogel und Insekten (zweischürige Mahd nach dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr, Zweitschnitt ab

Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 65 "Puma - Erweiterung nördlich Hans-Ort-Ring" Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" Ausgangszustand: A11 Acker intensiv

Entwicklungsziel: G214 - artenreiches extensiv genutztes Extensivgrünland

icklungsziel: Obstwiese in Kombination mit artenreichen oder extensiv genutzen Grünland tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 2.800 m² anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 4.327 m² (Anrechnung zu 150 %, Verzinsung über 1 Jahr

Ausgleichsfläche "Bauvorhaben

Ausgleichsfläche Bebauungsplan

Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach"

Ausgleichsfläche Bebauungspla

Nr. 47 "Entwicklungsgebiet

ca. 15.281 m²

Neuerrichtung KiTa Herzo Base II"



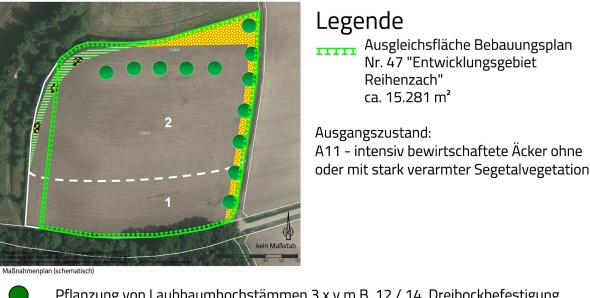
Entwicklungszeitraum: 25 Jahre

ca. 2.800 m² ca. 27 Obsthochstämme, Pflanzabstand ca. 10 x 15 m (bei Walnuss 15 x 15 m) Ansaat Blumenwiese ca. 5.724 m², jährlich zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr

Wechselmahdstreifen ca. 5 m breit (um die Fläche rotierend) Ausgangszustand: A11 - intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Entwicklungsziel: B432 - Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland,

mittlere bis alte Ausprägung Detaillierte Beschreibung vgl. Gestaltungsvorschlag / Entwicklungskonzept Landschaftspflegeverband Mittelfranken Juli 2016 Hinweise zur Entwicklungspflege in der Begründung des Bebauungsplanes

A9 Teilfläche der Flurnummer 228, Gemarkung Taschendorf, Markt Taschendorf, Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland mit Einzelbäumen und Strukturelementen tatsächlichĕ, zugeordnete Flächengrößĕ: 15.281 m² anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 15.281 m² (Anrechnung zu 100 %, keine Verzinsung)



Pflanzung von Laubbaumhochstämmen 3 x v m.B. 12 / 14, Dreibockbefestigung Lesesteine, Totholzhaufen, Stubben Sukzessionsflächen mit Initialpflanzung (Entwicklungsziel Hecke)

Saumstrukturen: Einsaat einer autochthonen Saummischung, Mahd mindestens alle 3 Jahre, wobei jeweils mindestens 1 / 3 über Winter ungemäht stehen bleibt Ubrige Fläche: Einsaat einer autochthonen Wiesenmischung, 2-malige Mahd ab Mitte Juni (später Reduzierung auf 1-malig möglich) 1 - Entwicklungsziel G 212

2 - Entwicklungsziel G 214 / GE 6510 Entwicklungszeitraum: 25 Jahre

3 Geplante Baumpflanzungen Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Bfös, 2016). Gemäß dieser saP sind neben den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahn i auch Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs SchG (Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (also nicht von März bis

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn de urteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen. Auf die bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen und den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, _uft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft und auf der Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Ei geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards / Vorschriften Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen. Sofern im Zusammenhang mit den Bauvorhaben Stellplätze errichtet den, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen E-Tankstelle für E-Mobilität genügt. Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück pefindliche Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Flächen) das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und ordnungsgemäß an das öffentliche Entwässerungssystem abzuleiten.

6Energie / Entwässerung

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 a BayWG Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Ober-flächengewässer ist unzulässig.

8 Ermittlung und Gestaltung der KFZ-Stellplätze Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze und über deren Ausführung sowie der erforderlichen Baumpflanzungen und sonstigen Durchgrünungen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach

9 Bauverbot und Baubeschränkung Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt gelten gem. Art. 23 und 24 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20 m und an Kreisstraßen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und 40 m bzw. 30 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine

> Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Jnteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von

einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenhei emdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die arbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt und das

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV sind

3 Telekommunikationsanlagen In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Bei der Verlegung oder die Änderung von Telekommunikationslinien ist § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz zu beachten.

14 Dachgauben Im Hinblick auf die Ausführung von Dachgauben gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Herzogenaurach in der Fassung vom 05.10.1990.

> Hinweis zum Ergänzenden Verfahren Die blau markierten Texte sind im Rahmen des Ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ergänzt bzw. geändert worden.

Verfahrenshinweise

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 24. September 2015 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1. Oktober 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 6. Februar 2017 bis einschließlich 24. Februar 2017 stattgefunden.

rühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. Januar 2017 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 3. März 2017 beteiligt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30. November 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 19. Januar 2018 bis

einschließlich 23. Februar 2018 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 11. Januar 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffenlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 15. Januar 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtig Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17. Juli. 2018 den Bebauungsplan

Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 31. Juli 2018

Erster Bürgermeister

Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 BauGB) Der Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 40 vom 4. Oktober 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und § 214 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 8. Oktober 2018

Dr. German Hacker Erster Bürgermeister

Bekanntmachung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Amtsblatt Nr. 10 vom 19. Mai 2022. Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB - erneute Offenlage) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ___ ___ beschlossen, ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen und den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes und

seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung nach §§ 214 Abs. 4 , 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom __. ___ bis einschließlich __. ___ durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am __. ___ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom __. ___ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die erneute öffentliche Auslegung nach §§ 214 Abs. 4, 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB benachrichtigt Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB, § 214 Abs. 4 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss vom ____ im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" als Satzung beschlossen und diese Satzung rückwirkend zum __._. in Kraft gesetzt.

Herzogenaurach, den ___.__

Dr. German Hacker

Erster Bürgermeister Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB) Der Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" in der Fassung vom __.__ wurde im Amtsblatt Nr. ____vom _____ bekannt gemacht und tritt gemäß dieses

Satzungsbeschlusses rückwirkend zum __.__ in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und

§ 214 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Herzogenaurach, den _____

Dr. German Hacker

Erster Bürgermeister

Stand: 15. Dezember 2022

VOGELSANG nuernberg@vogelsang-plan.de

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 201

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung

für den Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" in der Fassung vom 15. Dezember 2022

Der Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" wird beschlossen.

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

für den Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

Der Bebauungsplan Nr. 47 "Entwicklungsgebiet Reihenzach" besteht aus dem Planblatt mit Stand vom 15. Dezember 2022 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften.

Der Bebauungsplan – einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften – wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rückwirkend zum 4. Oktober 2018 rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

"Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet"