

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9

'GEWERBEGEBIET II - PFARRGARTENÄCKER'

**GEMEINDE ERGERSHEIM
LANDKREIS NEUSTADT A.D. AISCH / BAD WINDSHEIM**

STAND 16.FEBRUAR 2009



**P R O F . D R .
KLÄRLE
INGENIEURBÜRO**



1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. S.132) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- 1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO) In der Fassung v. 04.08.1997 (GVBl. S. 433) mit den jeweils gültigen Änderungen.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB
§ 8 BauNVO
DIN 18005

Siehe Eintragungen im Lageplan

GE = Gewerbegebiet

GE (e) = eingeschränktes Gewerbegebiet

Ausnahmsweise sind nach §8(3) Abs. 1 BauNVO zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und Ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Weitere Ausnahmen nach §8(3) BauNVO sind nicht zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder „tags“ (06:00 – 22:00 Uhr) noch „nachts“ (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB(A)	
	„tags“ (06:00 – 22:00 Uhr)	„nachts“ (22:00 – 06:00 Uhr)
GE 1	68	52
GE 2	64	50
GE 3	68	50
GE 4	60	45
GE 5	60	45
eGE 1	60	-- 1)

1) In der Teilfläche eGE 1 ist ein Betrieb innerhalb des Nachtszeitraums nicht zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag oder vor Baubeginn zu erbringen.



- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO
- 2.2.1 Grundflächenzahl
§ 16(2)1 BauNVO
§ 19 BauNVO
- 2.2.2 Baumassenzahl
§ 16(2)2 BauNVO
§ 21 BauNVO
- 2.3 Bauweise
§ 9(1)2 BauGB
§ 22 BauNVO
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO
- 2.5 Nebenanlagen
§ 9 (1)4 BauGB
§ 12 BauNVO
§ 14 BauNVO
- Im gesamten Plangebiet 0,8.
Siehe Eintragung im Lageplan
Die Angabe ist eine Höchstgrenze.
- Im Gewerbegebiet 10,0.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet 5,0.
Siehe Eintragung im Lageplan
Die Angabe ist eine Höchstgrenze.
- Siehe Eintragungen im Lageplan
Abweichende Bauweise (a) nach § 22(4) BauNVO, Gebäude und Anlagen sind im Sinne der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO jedoch mit unbegrenzter Gebäudelänge zulässig.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- | | | |
|--------|---|---|
| 2.6 | Sichtdreiecke
§ 9(1)10 und (6) BauGB | <p>Sichtdreiecke sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.</p> <p>Die in den Sichtwinkel des Kreuzungsbereichs fallenden Bereiche (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung sowie Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.</p> |
| 2.7 | Schallkontingent
§ 9 (1)24 BauGB | <p>Das Schallkontingent des Plangebietes wird in sechs Bereiche aufgeteilt.</p> <p>Siehe Eintragung im Lageplan</p> |
| 2.8 | Flächen zur Versickerung von
Dachflächenwasser
§ 9(1)14 BauGB | <p>Die Sammlung von unbelastetem Dachflächenwasser in Zisternen und/oder im Retentionsteich ist abhängig von Emissionsgrad des Betriebes. Die schadlose Ableitung dieses Niederschlagswassers ist nachzuweisen.</p> <p>Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung in das Grundwasser bzw. Einleitung in einen Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für die Ableitung des Niederschlagswassers sind Rückhaltmaßnahmen erforderlich, weswegen ein Gutachten von der b-a-u ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet wurde.</p> |
| 2.9 | Beleuchtung | <p>Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.</p> |
| 2.10 | Grünflächen
§ 9 (1)15 BauGB | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan</p> <p>Auf den dargestellten Grünflächen kann eine attraktive Eingangssituation für das Gewerbegebiet oder die Gemeinde Ergersheim gestaltet werden. Diese ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, und kann zusätzlich mit Mobiliar, wie Fahnen und Schilder ausgestattet werden. Die Vorgaben der Bauverbotszone (20m Abstand ab Fahrbahnrand der St2252) sind für die Gestaltung der Eingangssituation einzuhalten.</p> <p>Im Abstand von 15 m zum Rand der Fahrbahn sind Bäume in großzügigem Abstand (10 bis 15 m) zulässig.</p> |
| 2.10.1 | Gestaltung der von Bebauung
freizuhaltenden Flächen
§ 9(1)10,20 BauGB | <p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.</p> |
| 2.10.2 | Pflanzgebot
§ 9 (1)25a BauGB | <p>Siehe Eintragung im Lageplan</p> <p>Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Hierfür eignen sich besonders die pflegearmen Wildobstsorten Speierling, Elsbeere, Wildbirne und Wildapfel</p> <p>Für Einfahrten kann jedes Pflanzgebot bis maximal 30m in der Summe unterbrochen werden.</p> |
| 2.11 | Ordnungswidrigkeiten
§ 213 BauGB | <p>Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.</p> |



3 Hinweise

- 3.1 Bodenschutz Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).
- 3.2 Bodendenkmale Auf Flurst. 761 befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal, das anlässlich des Baus der Umgehungsstraße St2252 entdeckt wurde. Dies bedeutet, dass im östlichen Bereich der Parzelle 747, die derzeit zur Planung ansteht, Bau vorgreifend archäologische Sondierungen, ggf. eine Sicherungsgrabung durchgeführt werden müssen (*lt. Hinweis vom Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege*). Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und gemäß Abs. 2 die aufgefundenen Gegenstände sowie der Fundort unverändert zu belassen.
- 3.3 Altlasten Werden im Plangebiet Altablagerungen, bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen, so sind diese von unbelastetem Material zu trennen. Dem Landratsamt ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu berichten.
- 3.4 Niederschlagswasser Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.
- 3.5 Erneuerbare Energien Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- 3.6 Zisternen Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die zulässige Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen ist im Baugenehmigungs-/ Kenntnissgabeverfahren darzustellen. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang an die Wasserversorgung zu beantragen. Die Nutzung einer Brauchwasseranlage im Haushalt nach §13(3) TrinkwV 2001 ist dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 13 Abs. 1).
- 3.6.1 Erdgeschossfußbodenhöhe Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem, neben der Darstellung des natürlichen und des geplanten Geländes, die Höhenlage des geplanten Gebäudes, der Erschließungsanlagen und der bereits vorhandenen Nachbargebäude in m ü.NN hervorgeht.
- 3.7 Gehölzrodungen Erforderlichen Gehölzrodungen sind nach Art. 13e Abs. 1 Nr. 2 Bay-NatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - BP `GEWERBEGBEBIET II - PFARRGARTENÄCKER´

- | | | |
|------|--|--|
| 3.8 | Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG | Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht mit Eingriffsregelung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Der Umweltbericht erfolgt nach dem Bayerischen Leitfäden `Zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung´ und `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft´. |
| 3.9 | Planunterlagen | Der Lageplan im M 1: 1.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte, Stand Ende 2007, durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle in Weikersheim erstellt. |
| 3.10 | Bestandteile des Bebauungsplanes | Der Bebauungsplan `Gewerbegebiet II - Pfarrgartenäcker´ besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen. |

Ergersheim, den

Bürgermeister Wunderlich