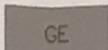


Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

0,8

Baumassenzahl (BMZ)
(§ 21 BauNVO)

10,0

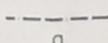
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze

Traufhöhe
Dachneigung
Unterer Bezugspunkt ist Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

THmax 12,5 m
DN 0,0° bis 20°

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21, 23 BauNVO)

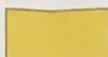
Baugrenze
Abweichende Bauweise



Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO zu beachten

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen



5. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität



Abwasser



6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch



unterirdisch



7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Bestand

Einzelbäume/Baumgruppen ist zu erhalten



Gehölzbestand ist zu erhalten



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Naturdenkmal



Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH)



Vogelschutzgebiete (SPA)



7.2 Planung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Pflanzung von Einzelbäumen/Baumgruppen



Pflanzung von Gehölz- und Heckenpflanzungen
Artenliste laut Begründung



Anlage eines naturnahen Grabens mit Aufweitungen und Steinschüttungen aus ortsbürtigem Gesteinmaterial



Anlage eines naturnahen Teiches mit Flach- und Tiefwasserbereich, Oberfläche > 150 m²

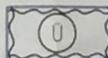


Maßnahmennummer mit Erläuterung s. Begründung zum Bebauungsplan

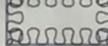


8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen



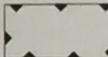
9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



10. Sonstige Planzeichen

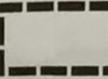
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Festsetzungen von Teilflächen zur Geräuschkontingentierung

TF 1

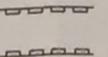
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Traufhöhe
Dachneigung	

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedungen sind bis max 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.



Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauNVO):

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber im Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO):

Es gelten folgende Höchstwerte
Grundflächenzahl GRZ = 0,8
Baumassenzahl BMZ = 10,0
Traufhöhe TH = 12,5, unterer Bezugspunkt ist Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind unter Beachtung sonstiger Festsetzungen in unbeschränkter Länge zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,0 m von der natürlichen Geländeoberfläche sind zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Hinweise und Festsetzungen

1. Im Baugebiet sind alle Dachformen zulässig, Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Die Dachneigung beträgt 0° bis 20°.

2. Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige ungliederte Fassaden sind zu vermeiden.

3. Einfriedungen (Art. 63 Abs. 1 Nr. 6a BayBO)
Es sind Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig, die max. Gesamthöhe beträgt 2,00 m.

4. Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu beachten. Alle Grundstücke sind gegen Rückstau zu sichern. Schmutz- und Regenwasser ist getrennt zu entsorgen. Fremdwasser (Quell-, Drain- und Schichtenwasser) darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden.

5. Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers. Konstruktiv erforderliche Maßnahmen der Verkehrserschließung, z.B. Böschungen, Stützmauern, Betonrückenstützen usw., sind in den Grundstücken der Anlieger zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

6. Flächen für Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)
Die Verlegung von Erdkabeln, soweit diese innerhalb der Grundstücke etwa 1,00 m parallel zur Straße liegen und der Versorgung des Gewerbegebietes dienen, ist zu gestatten.

7. Niederschlagswasser ist in den östlich gelegenen Graben einzuleiten, siehe Begründung unter 1.10

8. Schmutzwasserbeseitigung in die öffentl. Kanalisation, siehe Begründung unter 1.10

9. Für Betriebswohnungen werden Schallschutzfenster der Klasse 3 festgesetzt.

10. Für die Festsetzungen des Bodendenkmals wird auf die Begründung verwiesen

11. Im Gewerbegebiet dürfen bei Bau und Betrieb keine Zeichen oder Lichter eingesetzt werden, die mit Schiffsfahrtszeichen verwechselt oder durch die Schiffsführer auf dem Main-Donal-Kanal geblendet bzw. behindert werden können (§ 34 WoStrG).

12. Geräuschkontingentierung
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L'EK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Immissions-: 10, Gebäude Flur-Nr. 432, 432/1, 431, 439/1 und 439/2
gebiet : Gemarkung Neuses a.d. Regnitz

Teilfläche : L'EK, tags : L'EK, nachts : Delta L'i:

TF 1	: 60	: 55	: 31,8
TF 2	: 60	: 55	: 22,8
TF 3	: 60	: 55	: 21,8
TF 4	: 60	: 55	: 25,6

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

C) Grünordnerische Festsetzungen

1. Die Grundstücksgestaltung der jeweiligen Bauwerber ist im Rahmen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

2. Die Eingrünung hat bis spätestens einem Jahr nach Beginn der gewerblichen Nutzung des Grundstückes zu erfolgen.

3. Schutz und Pflege der vorhandenen Vegetation
siehe Grünordnungsplan unter 2.1.3.

4. Maßnahmen zum Artenschutz

Die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in Richtung der naturnahen Bereiche abzublenden.
Es sind nachfolgende Leuchtmittel zu verwenden:
- Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung von ca. 580 nm oder
- Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht
- LED Lampensysteme

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
siehe Grünordnungsplan unter 2.2.1.

6. Externe und interne Ausgleichsmaßnahmen sind bis Mitte 2013 durchzuführen.

Legende

- 1 Gemeindegrenze
- 2 Gemarkungsgrenze
- 3.1 Grundstücksgrenzen
- 3.2 Flurstücksnummern
- 4. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 5. Höhenlinien
- 6. Nutzungslinie
- 7. Biotopfläche mit Nummerierung
- 8. Pumpstation
- 9.1 Grünland
- 9.2 Laubwald
- 9.3 Wald(Holzung)
- 9.4 Acker

Hinweise

Die Planunterlagen und die Höhendarstellung im Bebauungsplan können nicht Richtlinie für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bebauung an Ort und Stelle zu ermitteln.

Schutzgebietsdaten/Okoflächen aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. (0951) 4095 0, Fax-30 anzuzeigen sowie unverändert zu belassen. Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung. Auf Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird verwiesen.

Werden bei Erschließungsstraßen- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren Tel. (09191) 860.

Für die Einleitung von Schmutzwasser sind die Einleitungsbedingungen der Indirekteinleitungsverordnung und des Abwasserverbundes Eggolsheim-Hollerndorf zu beachten. Soweit erforderlich, müssen Abwasserintensive Betriebe innerbetriebliche Maßnahmen vorsehen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Gewässer ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Auf ATV-DVWK A117, A138 und M153 wird verwiesen.

Betriebe mit überdurchschnittlich hohem Wasserverbrauch müssen einen Nachweis des Netzes und der Versorgungsdaten führen, um Engpässe in der Wasserversorgung oder Druckabfall zu vermeiden.