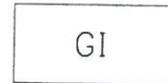


Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

Industriegebiet
(§ 9 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)

TH_{max} 13,0 m
DN 0,0° bis 20°

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21, 23 BauNVO)

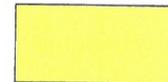
Baugrenze
Abweichende Bauweise



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

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen



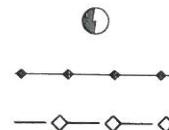
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Elektrizität

oberirdisch

unterirdisch



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

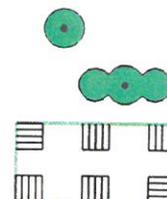
Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Bestand

Einzelbäume/Baumgruppen ist zu erhalten

Gehölzbestand ist zu erhalten

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



Geschützter Landschaftsbestandteil

LB

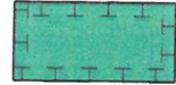
Kartierter Biotop ist zu erhalten
Nr.: 6232-0087-005



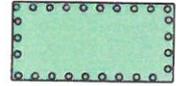
6.2 Planung

6.2 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



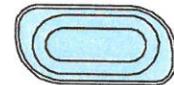
Pflanzung von Gehölz- und Heckenpflanzungen
Artenliste laut Begründung



Kartierter Biotop entfällt und wird ausgeglichen
Nr.: 6232-0087-006, 6232-0027-003



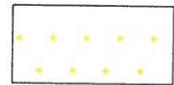
Anlage eines naturnahen Grabens mit Aufweitungen und Steinschüttungen aus ortsbürtigem Gesteinmaterial



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



Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren



Entwicklung von Hochstaudenfluren frisch - feucht



Maßnahmenummer mit Erläuterung s. Begründung zum Bebauungsplan



Biotopvernetzung

7. Sonstige Planzeichen

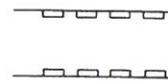
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)



Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Baummassenzahl
Bauweise	Traufhöhe
Dachneigung	

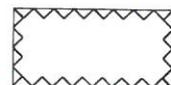
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Bauverbotszone (BVZ)
Baubeschränkungszone (BBZ)



Umgrenzung der von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 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):

Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

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

Es gelten folgende Höchstwerte

Grundflächenzahl GRZ = 0.8

Baumassenzahl BMZ = 10.0

Traufhöhe TH = 13.0, 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 ungegliederte 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 Schmutz- wasserkanalisation 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. Zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691 für gew. Bauvorhaben. Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Gebiet	: I.O.1, Wohnhaus Flur-Nr. 172	: I.O.2, Wohnhaus Flur-Nr. 637/1
	: Gemarkung Schlammersdorf	: Gemarkung Trailsdorf

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

TF 1	:	65	:	55	:	20,7	:	65	:	55	:	26,1
TF 2	:	65	:	55	:	22,3	:	65	:	55	:	25,8
TF 3	:	65	:	55	:	21,6	:	65	:	55	:	22,9
TF 4	:	65	:	60	:	23,9	:	65	:	57	:	23,9

7. 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.

8. Niederschlagswasser ist in den östlich gelegenen Graben einzuleiten.

9. Schmutzwasserbeseitigung über Druckentwässerung in öffentl. Kanalisation

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 weißgelben Licht
 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 2007 durchzuführen
- D) Verkehrsrechtliche Hinweise und Festsetzungen
1. Bei einem MSV von mehr als 400 Kfz/h und einer Stärke der Linksabbieger $q_L > 20$ Kfz/h ist auf der FO 45 ein Aufstellbereich bzw. ein Linksabbiegestreifen gemäß EAHV anzuordnen.

Legende

- | | | |
|-----|-----------------------------------|--|
| 1.1 | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| 1.2 | Bestehende Flurstücksnummern | 2718 |
| 2. | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |  |
| 3. | Höhenlinien |  299 |
| 4. | Nutzungslinie |  |
| 5. | Biotopfläche mit Nummerierung | 
5232-0027-003 |
| 6.1 | Grünland |  |
| 6.2 | Laubwald |  |
| 6.3 | Wald(Holzung) |  |
| 6.4 | 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/Ökoflächen aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).

Aufgefundene 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 Abwasserverbandes Eggolsheim-Hallerndorf 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.

VERFAHRENSVERMERKE

a)
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

b)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2006 hat in der Zeit vom 20.02.2006 bis 20.03.2006 stattgefunden.

c)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2006 hat in der Zeit vom 30.03.2006 bis 01.05.2006 stattgefunden.

d)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.08.2006 bis 21.09.2006 beteiligt.

e)
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2006 bis 21.09.2006 öffentlich ausgelegt.

f)
Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.10.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.10.2006 als Satzung beschlossen

Hallerndorf, den 30.10.2006

.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister

g)
Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08.12.2006 Nr. 4-6102 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt

Hallerndorf, den 29.12.2006

.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister

h)
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 20.12.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

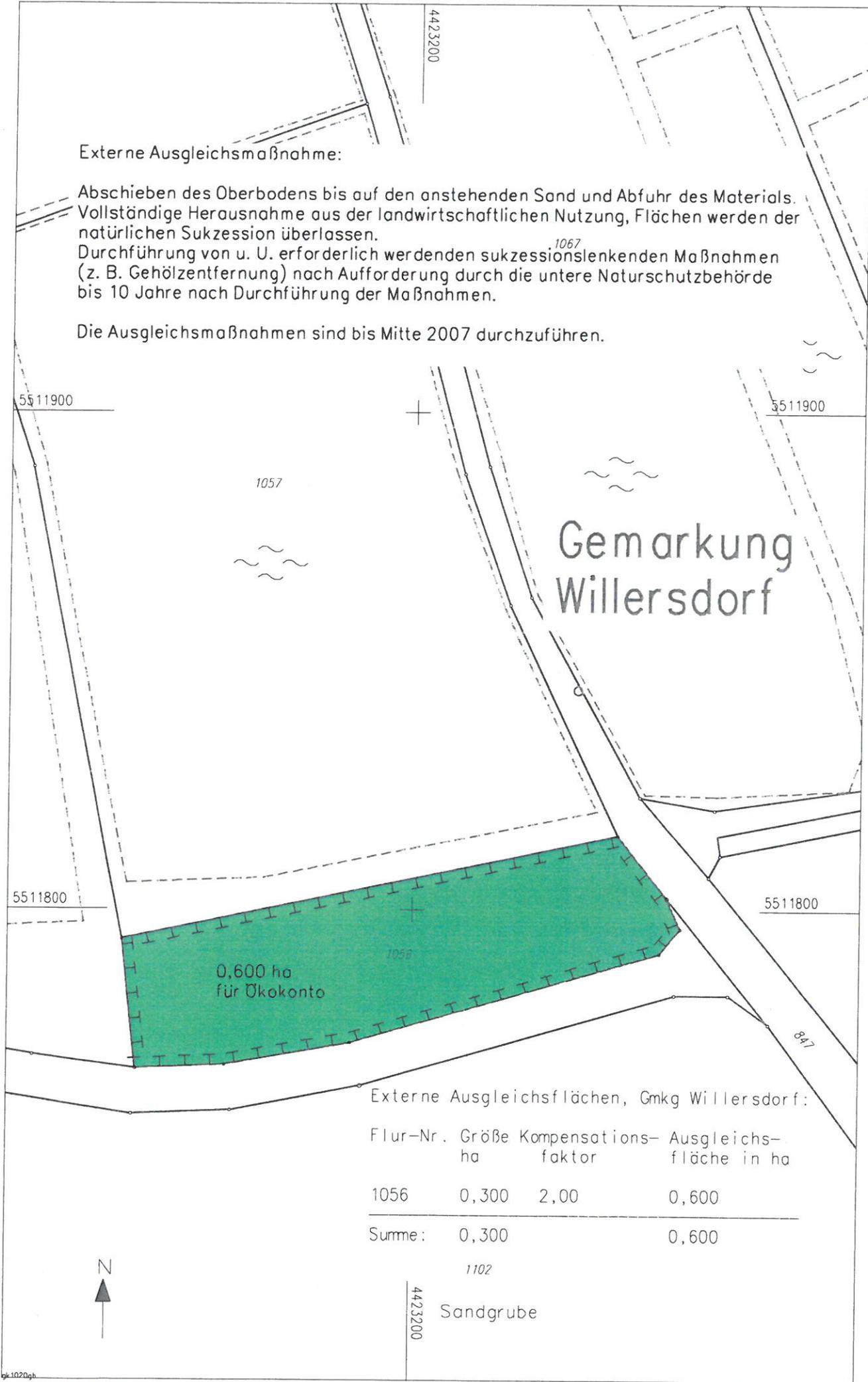
Hallerndorf, den 29.12.2006

.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister

Externe Ausgleichsmaßnahme:

Abschieben des Oberbodens bis auf den anstehenden Sand und Abfuhr des Materials. Vollständige Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung, Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.
 Durchführung von u. U. erforderlich werdenden sukzessionslenkenden Maßnahmen (z. B. Gehölzentfernung) nach Aufforderung durch die untere Naturschutzbehörde bis 10 Jahre nach Durchführung der Maßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis Mitte 2007 durchzuführen.



Gemarkung
Willersdorf

Externe Ausgleichsflächen, Gmkg Willersdorf:

Flur-Nr.	Größe ha	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche in ha
1056	0,300	2,00	0,600
Summe:	0,300		0,600



4423200
Sandgrube

Gemarkung Willersdorf

Externe Ausgleichsmaßnahme:

Geländemodellierung (großflächiger Abtrag, Anlage von Mulden und Senken, Abfuhr des überschüssigen Erdmaterials).
 Einspeisung eines Teils des Abflusses des Umlaufgrabens (Flur-Nr. 284) zur Vernässung der Flächen.
 Rücknahme der Verbauung des Grabens auf Flur-Nr. 305.
 Vollständige Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung, Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.
 Durchführung von u. U. erforderlich werdenden sukzessionslenkenden Maßnahmen (z.B. Gehölzentfernung) nach Aufforderung durch die untere Naturschutzbehörde bis 10 Jahre nach Durchführung der Maßnahme.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis Mitte 2007 durchzuführen.

S t ö c k w e i h e r

308

Externe Ausgleichsflächen, Ömkng Willersdorf:

Flur-Nr.	Größe ha	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche in ha
308 TF	0,500	1,00	0,500
304	0,816	1,00	0,816
305	0,019	1,00	0,019
306	0,127	1,00	0,127
Summe:	1,462		1,462

Summe: 1,462

268



Parkplatz

301

302

303

304

305

306

289

276

4425900

4425800

4425700

5512000

5511900

4426000

4426000

5511900

4425900

4425800

4425700

5512000

5511900

4426000

4426000

5511900

4425900

4425800

4425700

5512000

5511900

4426000

VERFAHRENSVERMERKE

a)
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

b)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2006 hat in der Zeit vom 20.02.2006 bis 20.03.2006 stattgefunden.

c)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2006 hat in der Zeit vom 30.03.2006 bis 01.05.2006 stattgefunden.

d)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.08.2006 bis 21.09.2006 beteiligt.

e)
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2006 bis 21.09.2006 öffentlich ausgelegt.

f)
(Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.10.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.10.2006 als Satzung beschlossen)

Hallerndorf, den 30.10.2006



.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister

g)
z- Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08.12.2006 Nr. 4-6102 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt

Hallerndorf, den 29. Dez. 2006



.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister

h)
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 20.12.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hallerndorf, den 29. Dez. 2006



.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister