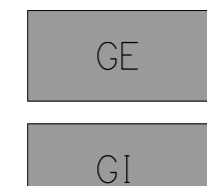


Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

0,8
 10,0

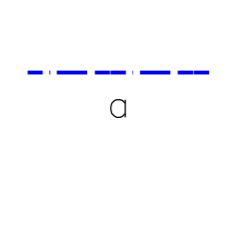
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

THmax 12,5 m
 DN 0,0* bis 20*

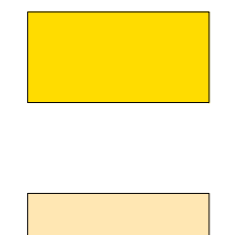
4. Verkehrsflächen

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



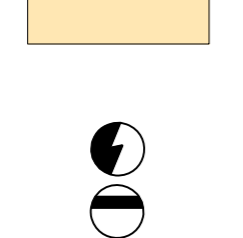
5. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 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

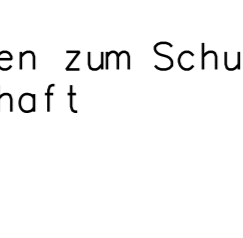


7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

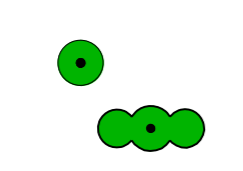
Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Bestand

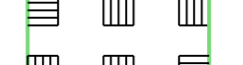
Einzelbäume/Baumgruppen ist zu erhalten
 Gehölzbestand ist zu erhalten



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

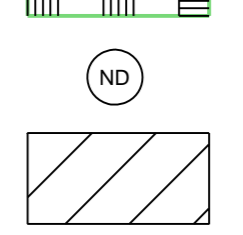


Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH)
 Vogelschutzgebiete (SPA)



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 Heckpflanzungen
 Artenliste laut Begründung



Anlage eines naturnahen Grabens mit Aufweilungen und Steinschüttungen aus ortsbürtigen Gesteinsmaterial
 Anlage eines naturnahen Teiches mit Flach- und Tiefwasserbereich, Oberfläche > 150 m²

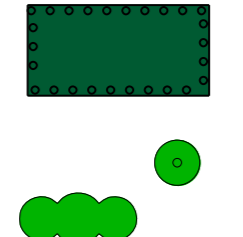


Maßnahmennummer mit Erläuterung s. Begründung zum Bebauungsplan



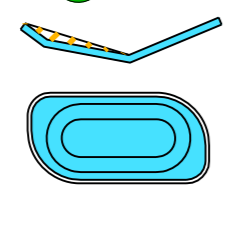
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 Überschwemmungsgebiet



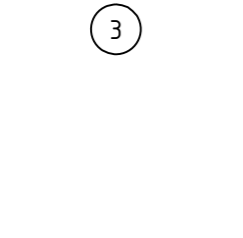
9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 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



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

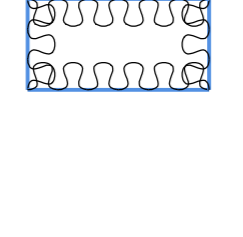


12. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Moles der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



13. Nutzungspläne

Grundflächenzahl (GRZ)
 Baumassenzahl (BMZ)
 Traufhöhe
 Dachneigung



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



15. 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), Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)
 Auf der mittleren Fläche (GE2) und im Industriegebiet (GI) wird die Ausnahmemöglichkeit nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO hinsichtlich betriebsbezogener Wohnungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

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 Erdschallfußbodenhöhe (EFH)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind unter Beachtung sonstiger Festsetzungen in unbeschränkter Länge zulässig.
 Abragungen und Aufschüttungen bis 1,0 m von der natürlichen Geländeoberfläche sind zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Baugebiet sind alle Dachformen zulässig. Flachdächer sollten externs begrünt werden. Die Dachneigung beträgt 0° bis 20°.
 2. Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung und durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige ungedielerte Fassaden sind zu vermeiden.

3. Einfriedungen (Art. 63 Abs. 1 Nr. 6a BayStVO)
 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. Franzosen (Quelel-, Drain- und Schichtenwasser) darf nicht der Schutzwasserkanalisation zugeführt werden.

5. Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStRVO zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers. Konstruktiv erforderliche Maßnahmen der Verkehrserschließung, z.B. Böschungen, Stützmauern, Betonrückstützen 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 die Festsetzungen des Bodendenkmals wird auf die Begründung verwiesen

10. Im Gewerbegebiet dürfen bei Bau und Betrieb keine Zeichen oder Lichter eingesetzt werden, die mit Schiffsfahrzeichen verwechselt oder durch die Schiffsführer auf dem Main-Donau-Kanal getarnt bzw. behindert werden können (§ 34 WoiStVO)

11. 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'EI:

TF 1	60	55	31,8
TF 2	60	55	22,8
TF 3	65	55	21,8
TF 4	65	55	25,8

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

C) Grünordnerische Festsetzungen

1. Die Grundstücksgestaltung der jeweiligen Baulinien ist im Rahmen eines qualifizierten Freilichgestaltungsplanes zusammen mit dem Baurtrag 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 abzulenden.
 Es sind nachfolgende Leuchtmittel zu verwenden:
 - Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung von ca. 580 nm oder
 - Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitetem Spektrum und weißgelbem Licht - LED Leuchtsysteme

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.

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

8. Maßnahmen zum Artenschutz
 Die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in Richtung der naturnahen Bereiche abzulenden.
 Es sind nachfolgende Leuchtmittel zu verwenden:
 - Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung von ca. 580 nm oder
 - Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitetem Spektrum und weißgelbem Licht - LED Leuchtsysteme

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

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

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

12. Maßnahmen zum Artenschutz
 Die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in Richtung der naturnahen Bereiche abzulenden.
 Es sind nachfolgende Leuchtmittel zu verwenden:
 - Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung von ca. 580 nm oder
 - Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitetem Spektrum und weißgelbem Licht - LED Leuchtsysteme

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

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

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

16. Maßnahmen zum Artenschutz
 Die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in Richtung der naturnahen Bereiche abzulenden.
 Es sind nachfolgende Leuchtmittel zu verwenden:
 - Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung von ca. 580 nm oder
 - Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitetem Spektrum und weißgelbem Licht - LED Leuchtsysteme

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

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



Interne Ausgleichsflächen, Gmkg Pautzfeld:

Größe Kompensations- fläche in ha	Ausgleichs- faktor
0,500	2,00
1,000	1,000
Summe	0,500

- Anlage eines naturnahen Wassergrabens
- Anlage naturnaher Teiche mit verschiedener Tiefenstruktur und ausgedehnten Flachwasser- und Sandbereichen
- Pflanzung von regionaltypischen Obstbaumstämme und dazugehörigen Sträuchern wie Schlehe, Rose und Weißdorn

Gmkg Willersdorf

Externe Ausgleichsflächen, Gmkg Willersdorf:

Flur-Nr.	Größe Kompensations- fläche in ha	Ausgleichs- faktor
204 TF	0,256	1,00
204 TF	0,164	0,25
204 TF	0,162	1,00
224	0,242	0,25
Summe	0,824	0,529

- Schaffung eines Fauchhabensraums durch Geländemodellierungen und Fächerpflanzung nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde
- Nutzungsrecht
 Gehölznahme nur aus Gründen der Verkehrssicherheit, ansonsten nur mit Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2007 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 23.02.2012 hat in der Zeit vom 09.03.2012 bis 09.04.2012 stattgefunden.
 c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2012 hat in der Zeit vom 19.03.2012 bis 19.04.2012 stattgefunden.
 d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 14.06.2012 bis 14.07.2012 beteiligt.
 e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2012 bis 14.07.2012 öffentlich ausgestellt.
 f) Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.07.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.05.2012 als Sitzung beschlossen.
 g) Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.10.2012 den Satzungsbeschluss vom 24.07.2012 aufgehoben.
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 22.10.2012 bis 22.11.2012 beteiligt.
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2012 bis 22.11.2012 öffentlich ausgestellt.
 Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.12.2012 bis 21.01.2013 beteiligt.
 Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2012 bis 21.01.2013 öffentlich ausgestellt.
 h) Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.02.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2013 als Sitzung beschlossen.
 Hallerndorf, den 15.02.2013
 Schwarzmann, 2. Bürgermeister

i) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.04.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Hallerndorf, den 19.04.2013
 Weber Heribert, 1. Bürgermeister

Stand 14.02.2013

Vorhabens-Träger:	Gemeinde Hallerndorf Von-Seckendorf-Straße 10 91352 Hallerndorf	Belage: 1 Projekt: 0727PAU Plan: AB1001GF.SDA Bez.: AB1001GF.PDF
Vorhaben:	Bebauungspl. mit integr. GOP Industrie- und Gewerbegebiet Pautzfeld "Am Eigesweg"	Datum: 14.02.2013 Name: Pieger K. gepr.: 14.02.2013 Pieger K.
Gemeinde:	Hallerndorf Forchheim	entw.: 14.02.2013 gepr.: 14.02.2013 Pieger K.
Blattinhalt:	Bebauungs-/Grünordnungspl.	Maßstab: 1:1000 Forchheim, 14.02.2013
Entwurfsverfasser:	ZÖBELEIN PIEGER Ingenieur- und Vermessungsges. mbH Hauptstraße 8, 91301 Forchheim Tel. (0991)7050-0, Fax. (0991)7050-20	