

## Zeichnerische Festsetzungen

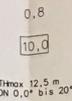
### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)  
 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 BauNVO)  
 Industriegebiet (GI) (§ 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)  
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze  
 Dachneigung  
 Unterer Bezugspunkt ist Erdgeschollfußbodenhöhe (EFH)



### 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  
 Ungrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 Naturdenkmal  
 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH)  
 Vogelschutzgebiete (SPA)



##### 7.2 Planung

Ungrenzung 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)  
 Ungrenzung 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 Aufweilungen und Steinschüttungen aus ortsbürtigen Gesteinmaterial  
 Anlage eines naturnahen Teiches mit Fisch- 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  
 Ungrenzung 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

Ungrenzung 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



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



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



#### Nutzungsschablone



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



Die Sichtfelder sind von jeder sich behindernden 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 Erdgeschollfußbodenhöhe (EFH)  
 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:  
 Abweichende Bauweise o. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind unter Beachtung sonstiger Festsetzungen in unbeschränkter Länge zulässig.  
 Abrundungen und Aufschüttungen bis 1,0 m von der natürlichen Geländeoberfläche sind zulässig.

### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Baugebiet sind alle Dachformen zulässig. Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Die Dachneigung beträgt 0° bis 20°.  
 2. Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung strukturiert werden. Einlinige ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden.  
 3. Einfriedungen (Art. 63 Abs. 1 Nr. 6a BayBO)  
 Es sind Stützpfähle- 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 Rücklauf zu sichern. Schmutz- und Regenwasser ist getrennt zu entsorgen. Fremdwasser (Quelle-, 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 BayStRO 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. Grundstücke der Anlieger sind hieraus nicht.  
 6. Flächen für Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)  
 Die Verlegung von Erdgasleitungen, soweit diese innerhalb der Grundstücke eine 1,00 m parallel zur Straße liegen und der Versorgung des Gewerbegebietes dienen, ist zu gestatten.  
 7. Niederschlagswasser ist in den östlich gelegenen Gräben 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 Schiffsfahrtsymbolen verwechselt oder durch die Schiffsführer auf dem Maindonau-Kanal getrieben bzw. behindert werden können (§ 34 WStRG).  
 11. Geräuschkontingentierung  
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionskontingente L<sub>EX</sub> 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 o.d. Regnitz

Teilfläche	L <sub>EX</sub> tags	L <sub>EX</sub> nachts	Delta L <sub>EX</sub>
TF 1	60	55	31,8
TF 2	60	55	22,8
TF 3	65	55	21,8
TF 4	65	55	25,6

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 Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.  
 2. Die Eingrünung hat bis spätestens einem Jahr nach Beginn der gewerblichen Nutzung des Grundstücks 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 abzuwenden.  
 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

- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Nutzungslinie
- Biotopefläche mit Nummerierung
- Pulpstation
- Grünland
- Laubwald
- Wald(Holzjung)
- Acker

## Hinweise

Die Planunterlagen und die Höhenangabe im Bebauungsplan können nicht richtig für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenangaben sind vor einer Bebauung an Ort und Stelle zu ermitteln.  
 Schutzgebietsdaten/Objektdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).  
 Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, (0951) 4095 0, Fax-30 anzuzeigen sowie unverändert zu belassen. Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung.  
 Auf Art. 8 Abs. 1-2 ÖdNG wird verwiesen.  
 Werden bei Erschließungsarbeiten- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren (Tel. (09191) 860).  
 Für die Einleitung von Schutzwasser sind die Einleitungsbedingungen der Indirektentleerungsverordnung und des Abwasserverbundes Eggenheim-Ballersdorf zu beachten. Soweit erforderlich, müssen Abwasserintensivbetriebe innerbetriebliche Maßnahmen vorsehen.  
 Für die Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Gewässer ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Auf ATV-DWK 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.