BEBAUUNGSPLAN "REGNITZWEHR"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE "EIGESWEG" UND "BINSIG UND KREISEN"

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 15.07.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Regnitzwehr" mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung der Bebauungspläne „Eigesweg" und „Binsig und Kreisen", bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-21 der BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet — GE
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind die in Abs. 3, 1 - 3 aufgeführten Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a der BauNVO)

2.1	0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 17 und 19 BauNVO)	
2.2	(2,4)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16, 17 und 20 BauNVO)	
2.3	IV	maximal zulässig sind vier Vollgeschosse	
2.4	Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
		Bauweise	Dachgestaltung

2.5 Höhe der Gebäude
Die maximale Firsthöhe wird mit 15 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First (SD und PD) oder die Attika (FD).

2.6 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird mit max. 2,0 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 a — abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Es sind Längen über 50 m zulässig.

3.2 Baugrenze nach § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

4.2.1 W — Wirtschaftsweg

4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

4.4 Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptabwasserleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

RW / SW — Abwasserleitung geplant (Trennsystem)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

offener Graben

7. Entsorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Flächen für die Ver- und Entsorgung

7.2 R — Fläche für Regenrückhaltung

7.3 Trafostation

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Bäume

- besondere Bäume
- zu rodende Bäume
- zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung gem. der Pflanzliste
- zu pflanzende Hecken ohne Standortbindung gem. der Pflanzliste

8.2 Bepflanzungen
Je 500 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß der Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang / Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre Jugendphase ist fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

8.3 Beleuchtung
Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente und insektenfreundliche LED-Leuchten mit reduziertem Blauanteil zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs auf dem Main-Donau-Kanal jederzeit ausgeschlossen ist.

8.4 Freiflächengestaltungsplan
Im Zuge des Bauantrages ist durch den Antragsteller ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Standort, Art, Anzahl und Qualität der zu verwendenden Gehölze mit vorzulegen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die Verwendung von Bienen-/Insektennährgehölzen wird empfohlen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

8.5 Dachbegrünung
Die Dächer der Gebäude sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.
Parallel zur Dachbegrünung sollte zusätzlich auch die Nutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen der Hauptgebäude vorgesehen werden. Die Nutzung von Sonnenenergie alternativ zur Dachbegrünung kann in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden (siehe Punkt B II 1.2/1.4 Nutzung von Dachflächen/Nutzung von Sonnenenergie).

8.6 Erhaltungsgebot
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) ist während der Bauphase zu berücksichtigen.

8.7 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

V 1: Der Beginn der Baumaßnahmen (z.B. Oberboden-Abschieben, Baufeldeinrichtung) findet außerhalb der Zeit von Bodenbrütern und damit nicht zwischen Mitte März bis Ende August statt. Müssen Baumaßnahmen zu logistischen Gründen in der Brutzeit stattfinden, so erfolgen Vergrämungsmaßnahmen durch regelmäßiges Grubbern oder Eggen der Fläche („Schwarzbrache") im ca. 10-Tage-Takt ab Mitte März bis zum Baubeginn. Die Maßnahme ist maximal bis Mitte August durchzuführen. Alternativ kann eine Vergrämung durch Errichtung von Holzpfosten in einem Abstand von maximal 10 m mit Anbringen von Flatterband (Bandlänge ca. 2 m) an den Pfosten erfolgen.

V 2: Durchführung von erforderlichen Baumfällungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten. Fällungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

8.8 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF, s. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

CEF1: Maßnahmen für 1 Revier der Feldlerche:
- Anlage eines Wildkraut- und Brachestreifens
- Anlage eines extensiv bewirtschafteten Acker mit Segetalvegetation

Umfang der CEF-Fläche: 6345 m²

Die Maßnahme CEF1 für die Feldlerche erfolgt auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 197, Gemarkung Trailsdorf und entspricht der Naturschutzrechtlichen Maßnahmen A2.1a und A2.1b.
Der Naturschutz Maßnahme muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet zur Verfügung stehen.

8.9 Ausgleichsmaßnahmen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB:

Sicherung der Maßnahmen:
Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

A1 **Interne Ausgleichsfläche A1**

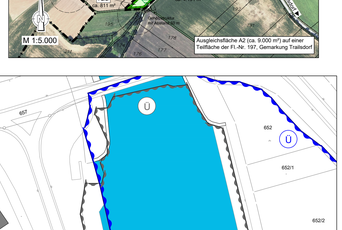
Anlage von mesophilen Gebüschen/Hecken und einzelnen Bäumen im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland - B112 auf Teilflächen der Fl. Nr. 1431 und 135, Gemarkung Schlammersdorf (675 m²)
Die Aufwertung der Ausgleichsfläche A1 ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Straßenverkehrsfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Ausführung und Pflege:
Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit natumahen Büschen und Hecken (wie Schlehe, Weißdorn usw. -> siehe Pflanzliste) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken. Bei den Streuobstbäumen (siehe Pflanzliste) sind regionalspezifische, alte Sorten heranzuziehen und durch Neuanlage nachhaltig schriftlich oder per E-Mail gegenüber der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim anzuzeigen.
Die Pflanzungen der Hecke sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m vorgesehen.
Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtkosen oder Mitte gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist. Die Erforderliche Pflege der Hecke ist zulässig, solange diese im „Einklang mit dem Naturschutzrecht" vollzogen wird (vgl. Broschüre Sturm, P. et al. (2015): Heckenpflege im Einklang mit dem Naturschutzrecht. - ANLiegen Natur 37(2): 92-96, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen.)

Die restliche Fläche ist mit einem gebietseigenen Saatgut (Regiosaatgut Herkunftsregion 12) anzusäen und durch Nachmähen schriftlich oder per E-Mail gegenüber der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim anzuzeigen. Die Grünfläche ist extensiv zu bewirtschaften. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes.

A2 **Externe Ausgleichsfläche A2**

Externe Ausgleichsfläche - Maßnahme A2 (9.000 m²)
Ein Teil des Ausgleichsbedarfes wird auf der externen Ausgleichsfläche A2 auf der Teilfläche der Fl. Nr. 197 der Gemarkung Trailsdorf realisiert. Diese Maßnahme A2 dient gleichzeitig der CEF-Maßnahme für den Verlust eines Feldlerchenreviers und teilt sich in drei Maßnahmen (A2.1a, A2.1b, A2.2) auf.
Um den Zustand zu erreichen, ist die Fläche in den ersten 5 Jahren von einer fachlich geeigneten Person zu betreuen (Monitoringbericht).



A2.1a **Externe Ausgleichsfläche A2.1a**

Anlage eines Wildkraut- und Brachestreifen - K121 (BayKompV) auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 197, Gemarkung Trailsdorf (ca. 2.154 m²)

Die Ausgleichsfläche A2.1a muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet zur Verfügung stehen, da diese Maßnahme als CEF-Maßnahme dem Verlust eines Bruthabitats für die Feldlerche dient.

Ausführung und Pflege:
Wildkraut- und Brachestreifen (Gesamtbreite 10 m entlang des Westrandes des Acker-Abschnitts):
Der 10m Breite Streifen wird in je 5 m breite Abschnitte wie folgt aufgeteilt.
Anlage eines 5 m breiten Wildkraut-Streifens mit 2-jähriger Standzeit entlang der westlichen Flurstücksgrenze im Bereich der A2.1 durch Selbstbegrünung oder Frühjahrs-Ansaat einer standortgerechten Wildkrautmischung heimischer Arten aus regionalem Herkunft. Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtkosen oder Mitte gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist. Die Erforderliche Pflege der Hecke ist zulässig, solange diese im „Einklang mit dem Naturschutzrecht" vollzogen wird (vgl. Broschüre Sturm, P. et al. (2015): Heckenpflege im Einklang mit dem Naturschutzrecht. - ANLiegen Natur 37(2): 92-96, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen.)

Die restliche Fläche ist mit einem gebietseigenen Saatgut (Regiosaatgut Herkunftsregion 12) anzusäen und durch Nachmähen schriftlich oder per E-Mail gegenüber der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim anzuzeigen. Die Grünfläche ist extensiv zu bewirtschaften. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes.

A2.2 **Externe Ausgleichsfläche A2.2**

Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes - G214 (BayKompV) auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 197, Gemarkung Trailsdorf (2.655 m²)

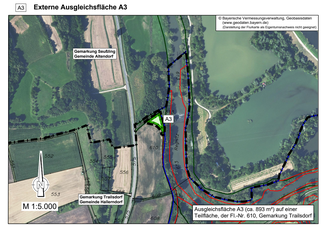
Ausführung und Pflege
Vorbereitende Maßnahmen:
Zur Ausmagerung des Ackerstandortes ist in den ersten 1-2 Jahren folgendes Vorgehen auf den A2.2-Flächen geplant: Jährlich mehrmaliger Anbau und wiederholte Ernte von stark zehrenden Feldfrüchten wie Grünroggen, Hafer, Wintergerste oder Ackersenf im noch frisch-grünen Zustand bis zum Ende der Vegetationsperiode. Das Schnittgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen und könnte z. B. in Biogasanlagen oder als Gründünger in der Landwirtschaft verwertet werden.

Erstanlage:
Im zeitigen Frühjahr des 2. bzw. 3. Jahres Umbruch der gesamten A2.2 Fläche und Bereitung eines feinkrümeligen Saatbetts (z. B. Grubbern und Kreiseln). Einsaat von Regio-Saatgut (Region UF 12, „Fränkisches Hügelland") und/oder flankierende lockere Mähgutübertragung von geeigneten artenreichen Spenderflächen ähnlicher Standorte der Umgebung (an mind. 2 phänologisch unterschiedlichen Terminen um sowohl früh wie spät reifende Arten zu erfassen). Für Ansaat ist das Saatgut flach und gleichmäßig auszubringen (Lichtkeimer! Maximale Ablagetiefe 0,5 cm) und muss nach der Aussaat unbedingt angewalzt werden. Empfehlungen des Saatgutzüchters zur Erstanlage und Pflege sind zu beachten. Ergänzende Mähgutübertragung auf Teilflächen sollte sehr locker, möglichst auf feuchten Boden erfolgen und erfordert eine fachliche Vorbereitung und Begleitung.

Erstpflege des Grünlands:
6-8 Wochen nach Aussaat Schröpfschnitt auf ca. 5 cm Höhe, um Wiesen-untypische Ruderalarten zurückzudrängen. Im Anschluss weitere 2 Schnitte bis zum Ende der Vegetationsperiode, wobei Mähgut auf der Fläche zu trocknen (Ausfallen der Samen) und erst dann abzufahren ist. Während der ersten Jahre können Diasporen von Zielarten nötigenfalls noch sukzessive durch Aufsammlungen auf Spenderflächen manuell ergänzt werden. Hierzu ist unter Umständen die erneute lokale Öffnung der Grasnarbe nötig.

Jährliche Folgepflege (ab 3. bzw. 4. Jahr):
2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr jeweils nach Abtrocknen des Heus auf der Fläche. Erster Schnitt ab ca. Mitte Juni, zweiter Schnitt in der Regel erst im September. Verzicht auf Düngung oder sonstige Bodenverbesserung und Herbizideinsatz.

A3 **Externe Ausgleichsfläche A3**



Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes - G214 auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 610, Gemarkung Trailsdorf (893 m²)

Ausführung und Pflege:
Die Anlage erfolgt durch Ansaat mit gebietseigenen Saatgut (Regiosaatgut Herkunftsregion 12). Der Nachweis ist schriftlich oder per E-Mail gegenüber der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim anzuzeigen. Die Grünfläche ist extensiv zu bewirtschaften. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes.

9. Immissionsschutz (Lärm)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

9.2 Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

9.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tags}$ [dB(A)]	$L_{EK,Nachts}$ [dB(A)]
TF1 (ca. 14.300 m²)	66	45
TF2 (ca. 14.100 m²)	64	47
TF3 (ca. 11.800 m²)	60	44
TF4 (ca. 6.200 m²)	66	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissions kontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags [dB(A)]	Zusatzkontingent nachts [dB(A)]
A (90° - 245°)	+6	+5
B (245° - 325°)	+6	+11

Der Bezugspunkt (3GK4: R 4429599; H 5515665) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:
- Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Die resultierenden Immissionskontingente sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet

9.4 Diese Untersuchungen sind zusammen mit den Plananträgen bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

9.5 Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

9.6 Grundrissorientierung
Linie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm)

Innerhalb der farblich (rot) markierten Bereiche sind maßgebliche Immissionsorte nach Nr. A.1.3 der TA Lärm auszuschließen.

Abweichend hierzu ist die Errichtung maßgeblicher Immissionsorte nach Nr. A.1.3. der TA Lärm in den farblich markierten Bereichen zulässig, sofern durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. Grundrissorientierung) der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anhand einer schalltechnischen Untersuchung erbracht werden kann.

9.7 Ausschluss von Betriebswohnungen
Die Anordnung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist nicht zulässig.

10. Immissionsschutz (Geruch)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Grundrissorientierung:
Linie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (> 15% Geruchshäufigkeit)

Innerhalb der farblich (braun) markierten Bereiche sind Daueraufenthaltsräume und Dauerarbeitsplätze, bei denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, auszuschließen.

10.2 Ausschluss von Betriebswohnungen
Die Anordnung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist nicht zulässig.

11. Wasserhaushalt
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung der anfallenden Dachentwässerung (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung, der Spülung sanitärer Brauchwasserleitung) wird verbindlich festgesetzt. Die Größe der Auffangbehälter soll 5 m³ nicht unterschreiten.

12. Ver- und Entsorgung
Die Schmutzwasserentwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem. Für die Entwässerung des Grundstücks gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Hallerndorf („Entwässerungssatzung EWS" in der jeweils gültigen Fassung.
Für das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück ist bis zu einem flächenspezifischen Stoffabtrag AFS63 von 280 kg/(ha*a) (Kategorie I) laut DWA-A 102-2 keine qualitative Behandlung erforderlich. Entsprechend hat der Gewerbetreibende bei darüber hinausgehenden Stoffausträgen (Flächen der Kategorien II und III) eine Behandlung des Niederschlagswassers durchzuführen. Im Anschluss kann das Niederschlagswasser für die quantitative Behandlung einem Regenrückhalte- oder einer Versickerungsanlage auf dem eigenen Gewerbegrundstück oder dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Versorgungsleitungen vorzusehen.

13. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

13.2 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten:
- der Bayernwerk Netz GmbH für Durchführung, Erweichbarkeit und Unterhalt der Spannungskabel
- der Deutschen Telekom GmbH für Durchführung, Erreichbarkeit und Unterhalt der Telekommunikationskabel
- der Gemeinde bzw. Zweckverbände zur Durchführung, Erreichbarkeit und Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen

13.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen, Stapel, Einfriedungen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

1.1 Dachformen
SD, PD, FD — Zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach und Flachdach

1.2 Nutzung der Dachflächen
Die Dachflächen sind vorrangig extensiv zu begrünen und, nach Möglichkeit, parallel zur Sonnenenergiegewinnung zu nutzen (siehe auch Punkt B I 8.5 Dachbegrünung).

1.3 Dacheindeckung
Für alle Dachformen gilt:
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Die Beschichtung bei Metalldächern hat die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einzuhalten. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig.

1.4 Nutzung der Sonnenenergie
Wird im Ausnahmefall keine Dachbegrünung hergestellt, sind diese Dachflächen zu mindestens 50 % mit PV-Modulen oder Sonnenkollektoren zur Nutzung von Sonnenenergie auszustatten (Solarmindestfläche - siehe auch Punkt B I 8.5 Dachbegrünung).
Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung der Bebauung in der Umgebung, der Schifffahrtfurer auf dem Main-Donau-Kanal und der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist. Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) [im Internet einsehbar] sind zu beachten.

2. Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich blendfreie Materialien zu verwenden.
Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB wurden nicht eigens ausgewiesen.

4. Einfriedungen
Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Umgrenzung der Anlage ist mit einem farblich angepassten Zaun vorzunehmen. Um die Durchgängigkeit von Kleintieren zu gewährleisten, ist der Zaun punktuell mit einem Abstand von 0,15 m zum Gelände zu öffnen. Anstelle von Zäunen ist die Anpflanzung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken gemäß der Pflanzliste bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Pflanzen ist hierfür unzulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen
Auf den Grundstücken sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von bis zu 2 Meter zulässig. Mauern und Böschungen zum Abfangen des Geländes sind zugelassen.

6. Befestigungen
Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

7. Werbeanlagen

Die Werbung ist nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:
a) Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein.
b) Die Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.
c) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
e) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.
f) Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten.
g) Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs und des Schifffahrtverkehrs auf dem Main-Donau-Kanal jederzeit ausgeschlossen ist.

C. Hinweise

1. 527/1 — Flurstücksnummer
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. geplante Grundstücksgrenze
4. 305,00 — Höhenlinien
5. Geltungsbereich Bebauungsplan „Eigesweg"
6. Geltungsbereich Bebauungsplan „Binsig und Kreisen"
7. Hochwassergefahrenfläche HQ100 extrem (neu berechnet)

8. **Grundwasser / Bauwasser**
Im Zuge der Geländeabtragungsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese generell beim Landratsamt Forchheim zu beantragen.

9. **Oberboden/Boden**
Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und § 6 - 8 BBodSchV.
Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.
Für Auffüllungen bei technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung maßgeblich.

10. **Wassergefährdende Stoffe**
Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.
Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen.

11. **Bodendenkmal**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

12. **Altlastverdacht**
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

13. **Brandschutz**
Die Anforderungen bezüglich des Brandschutzes (Zufahrten, Bewegungsflächen, Aufstellflächen, zweiter Rettungsweg, Löschwasserversorgung) sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen und zu erfüllen.

14. **Einsicht von Gesetzen, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**
Sämtliche Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw., die der Planung zugrunde liegen, sind öffentlich im Internet frei verfügbar.
Alle kostenpflichtigen DIN-Normen und Vorschriften, auf welche in der Planung bzw. den Fachgutachten verwiesen wird, liegen zur kostenfreien Einsichtnahme im Rathaus der Gemeinde Hallerndorf während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten aus.

15. **Baumfallzone**
Bei Gebäuden oder Bauteilen entlang der Flurnummern 141/1, 142/0, 143/0, 144/0 GmkG. Schlammersdorf, die innerhalb der Baumfallzone liegen und dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall" entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisikos in Ansatz zu bringen.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. HQ 100 — Hochwassergefahrenfläche HQ 100
2. DE-6232-301-04 — gesetzlich geschütztes Biotop
3. Flora-Fauna-Habitat
4. SPA-Gebiet (special protected Area / Vogelschutzgebiet)
5. RW / SW — Bestehender Regenwasser- / Schmutzwasserkanal
6. Bestehende Leitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation) und Kanäle
Eigentum der Bayernwerk Netz GmbH, der Deutschen Telekom GmbH, Gemeinde Hallerndorf

Die dargestellten Leitungen wurden von den Planunterlagen des jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen übernommen. Mit Abweichungen von der tatsächlichen Lage der Leitungen muss gerechnet werden.
Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass außer den eingetragenen Leitungen nicht noch weitere Kabel,