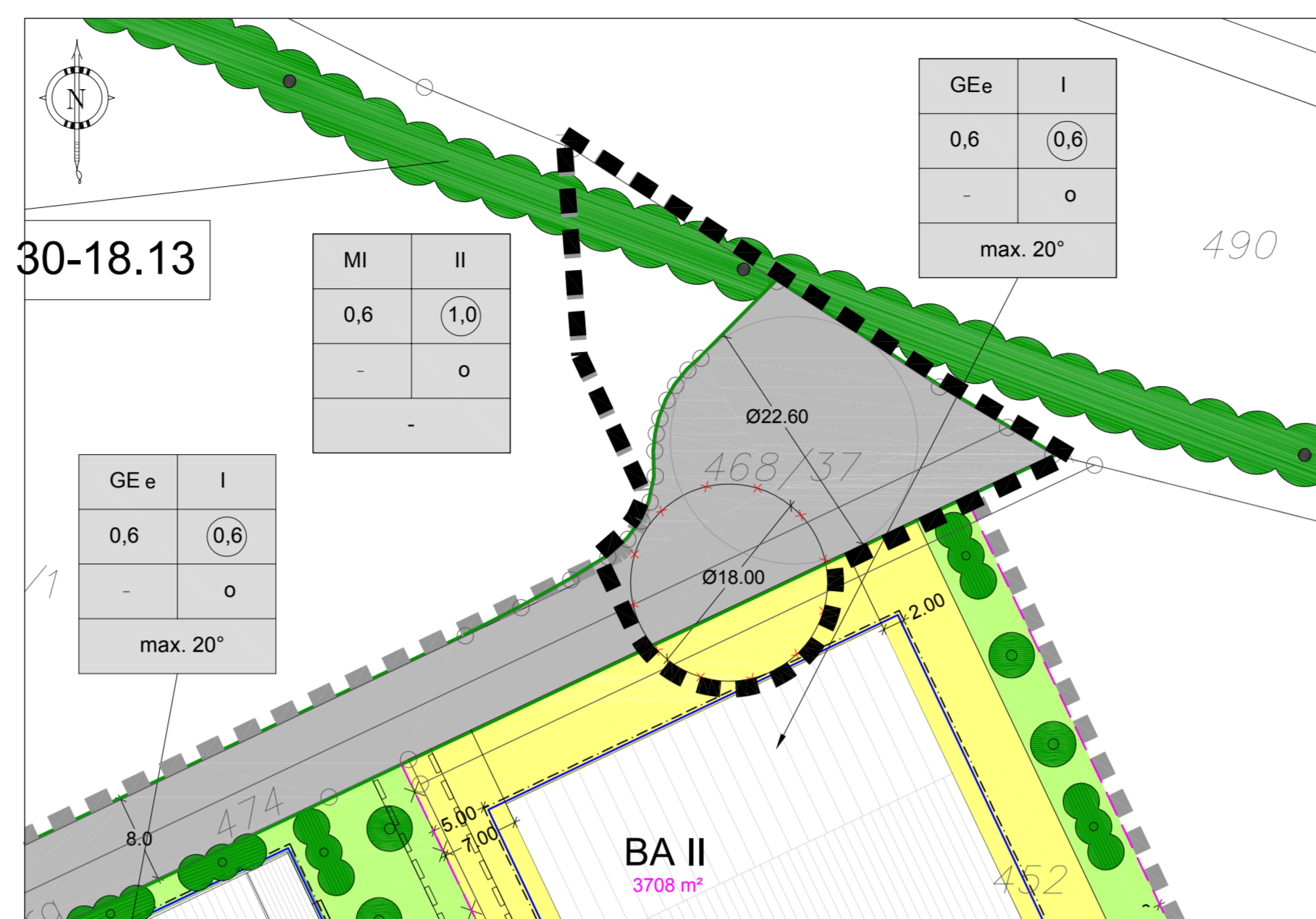


Rechtskräftige BPL

1. Änderung



Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1. Änderung
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (alt)
- 1.3 Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschößflächenzahl (GFZ)
 - nicht belegt
 - Bauweise
 - Dachneigung
- 2.1 GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (vgl. Punkt 4 textliche Festsetzungen Städtebau)
- 2.2 o offene Bauweise
- 2.3 I Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- 2.4 0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 2.5 0,6 Geschößflächenzahl als Höchstgrenze
- 2.6 max. 20° maximal zulässige Dachneigung
- 2.7 Baugrenze
- 3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 3.2 Straßbegrenzungslinie
- 3.3 Bauverbotszone
- 3.4 Sichtdreieck mit 3m/110m
- 3.5 Sichtdreieck mit 10m/110m
- 3.6 Kombiniertes Fuß- und Radweg (öffentlich)
- 3.7 Öffentlicher Fußweg
- 3.8 Fläche für Stellplätze
- 3.9 Fahrflächen auf Privatgrundstücken
- 4.1 extensive Grünfläche, öffentlich
- 4.2 Grünfläche privat
- 4.3 Anpflanzung Bodendecker
- 4.4 Neupflanzung Strauchhecke
- 4.5 Neupflanzung Einzelbaum
- 5.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

II. Zeichnerische Hinweise

- 1.1 Geplante Böschung
- 1.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1.3 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- 1.4 geplante Gebäude
- 1.5 bestehende Bäume
- 1.6 Schleppkurven LKW 18m
- 1.7 Abgrenzung unterschiedlicher Bauabschnitte
- 1.8 Frühere, geplante Wendeplatte, wird in der 1. Änderung zurückgenommen

III. Textliche Festsetzungen Städtebau

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.
2. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
3. Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Mauern, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
4. Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen im Geltungsbereich	Emissionskontingent L _{eq} in Dezibel	
	L _{eq} tags in dB(A)	L _{eq} nachts in dB(A)
BA 1	63,0	48,0
BA 2	63,0	48,0
5. Fassaden: Reflektierende Materialien sind unzulässig. Die Farbgebung hat in Abstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde zu erfolgen.
6. Als Dacheindeckung sind unglasierte Dachsteine oder nicht reflektierendes Blech in Naturrot zulässig.
7. Wendeanlagen für Lastwagen und Schwerlastfahrzeuge einschließlich der Freihaltezonen sind dauerhaft freizuhalten und dürfen nicht mit Zäunen, Mauern oder anderen Begrenzungen eingeschränkt werden.

IV. Textliche Hinweise Städtebau

1. Die Prüfung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Bei einer Bebauung oder Nutzung des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Genehmigung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

V. Textliche Festsetzungen Grünordnung

1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (nach §9(1) Nr. 25a BauGB)

Zur Einbindung der geplanten großvolumigen Baukörper, sind in den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes zur freien Landschaft Strauchgruppen sowie Einzelbäume zu pflanzen. (s. Planzeichnung)

Zu der im Süden angrenzenden Königsstraße (ST 2244), sind zusätzlich zu den Baumpflanzungen (z. Planzeichnung) in Zuordnung zu den Parkierungsflächen zum Zwecke des Blendschutzes, Bodendecker mit einer Mindesthöhe von 0,8m zu pflanzen. Die Gehölzauswahl ist aus der angefügten Pflanzliste zu treffen.

Die verbleibenden Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen. Die sich entwickelnde Grünfläche ist extensiv zu pflegen d.h. (2x/Mahd/Jahr: Mitte Juni + Ende September), das Mahgut abzutransportieren.
2. Bestimmung der Parkplatzflächen

Die Parkplatzflächen im Bauabschnitt I und Bauabschnitt II sind mit je 3 Bäumen zu durchgrünen. Die Gehölzarten sind aus der Pflanzliste auszuwählen. Die Pflanzqualität entspricht der Größe: Hochstamm, 3xv., mit Ballen, Stammumfang 16-18cm. Die nicht-versiegelten Baumscheiben betragen je 10m².
3. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB für die Teilgrundstücke mit Flurnummer 451; 451/1; 452; 474; 664; Gemarkung Münchaurach

Der Ausgleich in Höhe von 7.127 m² für die Eingriffe auf den o.g. Grundstücken erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 300, Gemarkung Weppersdorf, Gemeinde Weppersdorf.
4. Zeitlicher Bezug der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen und der naturschutzfachliche Ausgleich sind ohne Verzug nach dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

VI. Hinweise

1. Flächen für den Rückhalt von Niederschlagswasser:

Die Flächen von Parkplätzen und Lagerplätzen sind nicht versickerungsfähig auszuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und gedrosselt und vorgereinigt an die Vorflut weiterzuleiten. Die Abflussmenge ist auf 15 l/s und Hektar zu drosseln.
2. Es wird empfohlen Keller als sog. „weiße Wannen“ auszubilden.
3. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Bauantrag nachzuweisen.
4. Pflanzliste

Bäume für Einzelbaumstandorte

- Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
- Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm**

Bäume für Feldgehölzstandorte

- Acer campestre (Feldahorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus domestica (Speierling)
- Pflanzqualität: Solitär, 3 x v., mit Ballen, Höhe 150-200 cm**

Sträucher

- Cornus sanguinea (Hartriegel)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
- Pflanzqualität: Sträucher 2 x v., im Container, Höhe 60-100 cm**

Bodendecker (Blendschutz)

- Hedera helix 'Abrescens' (Strauch-Efeu)
- Ligustrum vulgare 'Lodense' (Zwergliguster)
- Lonicera pileata (Geißblatt in Sorte)

(ohne Blendschutzfordernis in Ergänzung mit)

- Rosa arvensis (Feld-Rose)
 - Spiraea betulifolia (Spierstrauch in Sorte)
- Pflanzqualität: Büsche 2 x v., mit Ballen oder im Container**

VII. Aufstellungsvermerke zur 1. Änderung

- A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:**
- Neustadt/Aisch, den 06.09.2017
- ARGE STADT & LAND
- B. Verfahren:**
1. Der Gemeinderat hat am 20.09.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münchaurach Ost I“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ... der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal am 27.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde daher verzichtet.
 3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Münchaurach Ost I“, bestehend aus dem Planblatt und der Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 20.09.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 10.11.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. ... bekannt gemacht.
 4. Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 17.07.2008, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal vom 00.00.2017 beteiligt.
 5. Der Gemeinderat hat am 00.00.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Münchaurach Ost I“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.00.2017 und der Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 00.00.2017, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Aurachtal,
Schumann
Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. ... der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal vom ... 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Münchaurach Ost I“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
- Aurachtal,
Schumann
Erster Bürgermeister

VIII. Präambel:

Die Gemeinde Aurachtal erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch § 7 Bay. UVPRUG vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgende 1. Änderung des Bebauungsplans „Münchaurach Ost I“.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfaßt Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 118, 451, 451/1, 452, 469/1, 469/3/7, 473, 474 und 664 (Staatsstraße) am östlichen Ortsrand von Münchaurach, nördlich der Staatsstraße 2244. Die Flurnummern sind in der Begründung zum Bebauungsplan numerisch aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planenteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2017 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan „Münchaurach Ost I“ wird hiermit ausfertigt.

Aurachtal, den

(Schumann, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Aurachtal
Landkreis Erlangen - Hochstadt

1. Änderung
Bebauungsplan "Münchaurach Ost I"

Entwurf Stand 20.09.2017

Maßstab 1 : 500

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@online.de www.stadtundland.net