

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - GE 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) 30.432 m²
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

1:	Art der baulichen Nutzung	gem. § 8 BauNVO
2+3:	Grundflächenzahl	gem. § 19 BauNVO
4+5:	Geschossflächenzahl	gem. § 20 BauNVO
6:	Anzahl der Vollgeschosse	gem. § 20 BauNVO
7:	Fischhöhe	gem. § 18 BauNVO
- VERKEHRSPFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen 1.731 m²
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 308 m²
 - Fußweg
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen (Eingrünung) 4.763 m²
 - 9. Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün / Entwässerungsgräben) 2.859 m²
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)
 - 10.1. Wasserflächen 1.154 m²
 - Regenrückhaltebecken
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Hochwasserschutzmaßnahme
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17, § 29 Abs. 1 BauGB)
 - 11.1. Flächen für Aufschüttungen
 - 40% der Grundstücksfläche bis max. 272,40 m³ NN
 - entlang der Entwässerungsgräben
 - 60% der Grundstücksfläche bis max. 272,90 m³ NN
 - entlang der Erschließungsstraße
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 12.385 m²
 - Anpflanzen: Bäume
 - Einhaltung: Bäume
 - Einhaltung: Stäucher
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 53.632 m²
 - 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Flurnummern
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Bestandsvermessung
- geplante Grundstückseinteilung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsräume
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

a. Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

b. Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 1,6 festgelegt.

c. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil auf 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.
- BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN**

Die im Plan festgesetzte Baugrenze gilt als Mindestabstand zu der geplanten Erschließungsstraße und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen.

Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung vorrangig.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 13,00 m festgelegt. Bezugspunkt hierfür ist die Bestandshöhe von 272,40 m ü. NN an der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet. Somit ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 285,40 m ü. NN.

Der geplante Erdgeschossfußboden darf maximal 1,00 m über der Erschließungsstraße liegen. Somit ergibt sich hier eine Maximalhöhe von 273,90 m ü. NN.
- DACHEINDECKUNG**

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer dürfen aus Gewässerschutzgründen nicht ausgeführt werden.
- STELLPLÄTZE**

Im Rahmen des Bauantrages ist von den Gewerbebetrieben nachzuweisen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind. Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen und im Zufahrtsbereich ist nicht gestattet.
- OPTISCHE AUSGESTALTUNG**

Die Betriebe müssen die Farbgestaltung der Gebäude landschaftsverträglich gestalten. Grelle Außenfarben sind nicht zulässig.
- BELEUCHTUNGS- UND WERBEANLAGEN**

Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Gewerbegebietes (z.B. Hofraumbeleuchtungen, Fassadenbeleuchtungen, etc.) sind so anzubringen, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.

Außerhalb geschlossener Ortschaften ist jede Werbung verboten. Innerörtliche Werbung darf den außerörtlichen Verkehr nicht gefährden oder ablenken. Werbe- und Hinweisschilder dürfen nicht innerhalb der Baubereichszone errichtet werden.

Die Außengestaltung ist dem Landschaftsbild anzupassen.
- ABFALLSAMMELSTELLEN, LAGERHALTUNG**

Mülltonnen, Abfallsammelbehälter, Wertstoffsammelbehälter und Logargut sind von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar anzuordnen oder in geschlossenen Boxen oder Hallen unterzubringen.
- GRÜNFLÄCHEN**

Alle Grünflächen müssen vom Bauwerber auf seinem Privatgrund angelegt werden. Die Oberflächenversiegelung der Grundstücke durch Verwendung von versickerungsfähigen Pflaster zu minimieren.

Im Umweltbericht sind konkrete Festsetzungen zur Grünordnung und Pflanzangebote aufgeführt. Diese gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.
- IMMISSIONS- UND EMISSIONSSCHUTZ**

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Die Anforderungen der TA Luft und Lärm für Gewerbegebiete in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L _{eq} tags	L _{eq} nachts	
TF 1	20.396 m ²	60	45
TF 2	2.663 m ²		
TF 3	1.959 m ²		
TF 4	3.502 m ²		
TF 5	1.915 m ²	60	60

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

Die Festsetzung der Emissionskontingente L_{eq} gilt nicht in Bezug auf Immissionszonen innerhalb des Umfritzes des Bebauungsplanes Nr. 19 "Edelgraben II".

Betriebsstellenwohnungen sind ausnahmsweise innerhalb der Teilflächen TF 2, TF 3 und TF 5 zulässig, wenn u. a. der Nachweis erbracht wird, dass Nachbarbetriebe im Gewerbegebiet hierdurch hinsichtlich ihrer Schallbelastungen nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- REGENWASSER**

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden.

Das Gesamtvolumen des Regenauffangbehälters sollte unter Berücksichtigung des Wasserverbrauchs ausreichend dimensioniert werden.

Im Fall einer Versickerung müsste zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mind. einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Abkisten, etc.). Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzurechnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen können nur für unproblematische Dachflächen toleriert werden. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist der unterirdischen Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Voreinrichtung vorzuschalten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) des öffentlichen Kanalsystems anzuschließen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Grauwasser) darf keine direkte Verbindung zur Versorgungsanlage der Fernwasserversorgung Franken bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Einnahmestelle mit „Kein Trinkwasser“ notwendig.

Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor unbeabsichtigtem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.
- BODENSCHUTZ**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BbodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, hingewiesen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Verunreinigungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.
- BODENFUNDE, BODENDECKMÄLLE**

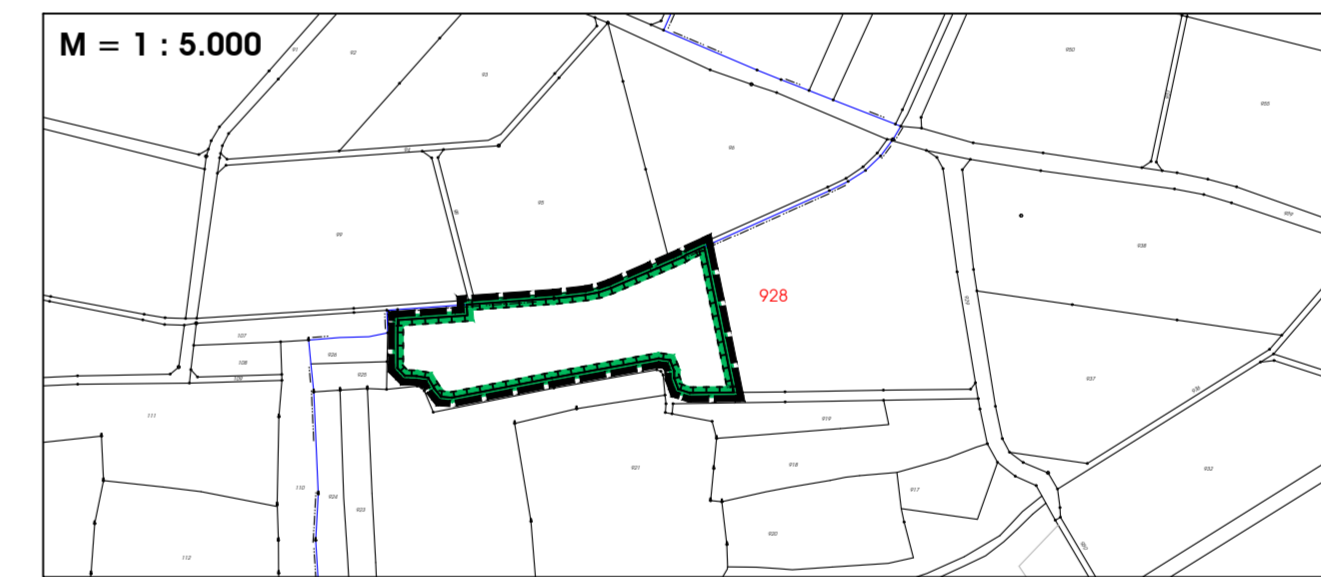
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Haltungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdschichtungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).
- VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden.

V. KOMPENSATIONSMASSNAHME

Die Grünordnungsplanung und die Ausarbeitung der Kompensationsmaßnahmen mit dazugehörigem Umweltbericht wurden vom Ingenieurbüro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt.

Der Umweltfachliche Planungsbeitrag (Stand Februar 2019) mit integriertem Umweltbericht, Eingriffsregelung und Begründung ist in den Unterlagen des Bauleitplanverfahrens enthalten.



Zielbewertung gem. bayer. SIMLU 2003

Kategorie	Fläche	Wert
Fläche dauerhaft wasserführende Tümpel, Einzelsubstrat bis ca. 0,03 m	436 m ²	436
Fläche periodisch wasserführende Wiesengrün mit Feuchtwiesenschilfröhren	620 m ²	620
Gewässerbegleitende hydrophile Hochstaudenflur	3.190 m ²	3.190
Naturnahe Strauchheckenlage in 3-reihiger Anlage	655 m ²	655
Erdbeleggrünland mit kleiner Stauden- und Hochstaudenflur	7.475 m ²	7.475

Vorhabenbedingt geplante Kompensationsfläche: Teilfläche von 12.385 m² FlNr. 808, Lonnerstadt

bestehende Naturdenkmäler bereits in einem anderen Eingriffsverfahren approbierte Kompensationsfläche

VI. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Edelgraben II" in Lonnerstadt

Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 09.02.2019

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Edelgraben II" in Lonnerstadt

Ingenieurbüro Fleckenstein in der Fassung vom Februar 2019

Schallschutztechnisches Gutachten, Bericht Nr. 0410-18

pm_akustik GmbH in der Fassung vom 18.01.2019

Untersuchung zum Schall-Immissionsschutz

Hochwasserschutz-Gewerbegebiet "Edelgraben II" Markt Lonnerstadt [auf CD]

Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 28.04.2017

VII. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **01.08.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Edelgraben II" beschlossen.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **01.08.2016** hat in der Zeit vom **12.09.2016** bis **30.09.2016** stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am **02.09.2016** im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt an der Aisch.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **01.08.2016** hat in der Zeit vom **12.09.2016** bis **30.09.2016** stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.02.2019** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.03.2019** bis **12.04.2019** öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am **01.03.2019** im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt an der Aisch.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.02.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.03.2019** bis **12.04.2019** beteiligt.
 - Die Marktgemeinde Lonnerstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **xx.xx.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Edelgraben II" in der Fassung von **xx.xx.2019** als Satzung beschlossen.
- Lonnerstadt, _____ Stefan Himpel, Erster Bürgermeister
- Lonnerstadt, _____ Stefan Himpel, Erster Bürgermeister
- Lonnerstadt, _____ Stefan Himpel, Erster Bürgermeister
- Lonnerstadt, _____ Stefan Himpel, Erster Bürgermeister

91475 Marktgemeinde Lonnerstadt

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "EDELGRABEN II" IN LONNERSTADT mit integriertem Grünordnungsplan

BAUHERR: **MARKT LONNERSTADT**
VG HOCHSTADT
BAUHOCHSTRASSE 18
91315 HOCHSTADT / AISCH

BAUHERR: **VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT / A. A.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SAINT JOHANN 10, 91066 ERLANGEN
TELEFON 09131/60760, FAX 09131/407544
HAUPTSTRASSE 21, 96178 POMMERESFELDEN
TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649

09.02.2019

DATUM _____ UNTERSCHRIFT _____

DATUM _____ UNTERSCHRIFT _____

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "EDELGRABEN II" IN LONNERSTADT mit integriertem Grünordnungsplan

UNTERLAGE 1

BLATT-NR. _____

PROJEKT-NR. 16269

PLANFLÄCHE 0,70 m²

PLANUNGSPHASE	Beteiligung der Behörden und sonstige ToB / Öffentlichkeit	ENTW.	GEPR.
	11.03.2019 - 12.04.2019	09.02.2019	09.02.2019

MAßSTAB 1 : 1.000

ENTW. STORCH

GEPR. SCHREIBER