

# Verfahrensvermerke

## Aufstellung (§ 13 a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 23 „Klingenwiesen“ – 2. Änderung, nach § 13 a BauGB wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 16. Juli 2014 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. Juli 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 25. Juli 2014 bis einschließlich 22. August 2014 stattgefunden.

## Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29. Januar 2015 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 "Klingenwiesen" - 2. Änderung, nach § 13 a BauGB mit Begründung in der Fassung vom 13. Januar 2015 gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13. Februar 2015 bis einschließlich 20. März 2015 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 5. Februar 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5. Februar 2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

## Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 5. Februar 2015 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, befristet bis zum 20. März 2015, eingeholt.

## Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20. Mai 2015 den Bebauungsplan Nr. 23 „Klingenwiesen“ – 2. Änderung, nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den 27. Mai 2015

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister



## Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Klingenwiesen“ – 2. Änderung, nach § 13 a BauGB wurde mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 23 vom 3. Juni 2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 5. Juni 2015

  
Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister



# Bebauungsplan Nr. 23 "Klingenwiesen" - 2. Änderung, nach § 13a BauGB

Stadt Herzogenaurach

Landkreis Erlangen-Höchststadt



**VOGELANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911/3669701  
Fax: 0911/3669702  
nuernberg@vogelsang-plan.de  
www.vogelsang-plan.de

BBP gez. / Datum	KV - 04.05.2015
	TA - 04.05.2015
GOP gez. / Datum	KV - 04.05.2015
	TA - 04.05.2015

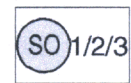
Maßstab	1 : 1.000
Plan-Nr.	
Plan-Pfad	



# I Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen durch Planze

## 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)



Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum"  
(siehe Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen)

## 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

3.500 m <sup>2</sup>	maximal zulässige Grundfläche (GR) (siehe Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen)
10.000 m <sup>2</sup>	maximal zulässige Geschossfläche (GF)
FH <sub>max</sub> = 10,00 m	maximal zulässige Firsthöhe über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) (siehe Ziff. 2.3-2.9 der textlichen Festsetzungen)

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche


(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)


a abweichende Bauweise  
(siehe Ziff. 3.1 der textlichen Festsetzungen)

 Baugrenze

## 4 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

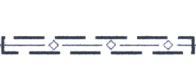
 öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Ein- und Ausfahrtsbereiche

## 5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14, und Abs. 6 BauGB)

 Abwasser  
hier: Regenüberlaufbecken

 unterirdischer Abwasser-/Entwässerungskanal mit beiderseitigem 1,00 m Schutzstreifen  
(siehe Ziff. 4 der textlichen Hinweise)

 oberirdische 20 kV-Stromleitung mit beiderseitigem 7,50 m Schutzstreifen  
(siehe Ziff. 4 der textlichen Hinweise)

## 6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün


## 7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, und 25b Abs. 6 BauGB)




## 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

3.500 m <sup>2</sup>	maximal zulässige Grundfläche (GR) (siehe Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen)
10.000 m <sup>2</sup>	maximal zulässige Geschossfläche (GF)
FH <sub>max</sub> = 10,00 m	maximal zulässige Firsthöhe über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) (siehe Ziff. 2.3-2.9 der textlichen Festsetzungen)


## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)


a	abweichende Bauweise (siehe Ziff. 3.1 der textlichen Festsetzungen)
	Baugrenze

## 4 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrtsbereiche

## 5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14, und Abs. 6 BauGB)

	Abwasser hier: Regenüberlaufbecken
--	---------------------------------------




	unterirdischer Abwasser-/Entwässerungskanal mit beiderseitigem 1,00 m Schutzstreifen (siehe Ziff. 4 der textlichen Hinweise)
---	---

	oberirdische 20 kV-Stromleitung mit beiderseitigem 7,50 m Schutzstreifen (siehe Ziff. 4 der textlichen Hinweise)
---	---

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

	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
--	---

## 7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, und 25b Abs. 6 BauGB)

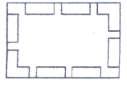
	Anpflanzen von Hecken
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen

# Zeichen

## 8 Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze einschließlich Zufahrtsanlagen (siehe Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)



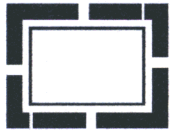
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: 1,5 m Schutzstreifen zu Leitungstrasse zugunsten des Leitungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Schallemissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45961 (db(A), **tags** / db(A), **nachts**) (siehe Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: 15 m Bauverbotszone zu St 2244 (nach Abstimmung mit Staatl. Bauamt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Fläche für die Aufstellung von Werbepylonen mit maximal zulässiger Gesamthöhe (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) (siehe Ziff. 12 der textlichen Festsetzungen)

FD  
0-10°

Flachdach mit Dachneigung 0-10° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

## II Hinweise durch Planzeichen



bestehende Flurstücksgrenze

1162/76

Flurstücksnummer



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



geplante Neubebauung / Umbau von Bestandsgebäuden

● 294.85

Höhenmaß über NN



Bemaßung



Haltepunkt des öffentlichen Nahverkehrs hier: Bushaltestelle

# III Textliche Festsetzungen

## 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ - nach § 11 Abs. 2 BauNVO wird hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung in drei Teilbereiche gegliedert:

### 1.1 Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind zulässig:

- ein Lebensmitteldiscounter inklusive branchenüblicher Randsortimente, dessen Verkaufsfläche 1.026 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- ein Drogeriemarkt inklusive branchenüblicher Randsortimente, dessen Verkaufsfläche insgesamt 660 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- eine Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 220 m<sup>2</sup>,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen

### 1.2 Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind zulässig:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem branchenüblichen Randsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.509 m<sup>2</sup>. Zulässig sind im Rahmen der maximalen Verkaufsfläche ebenfalls dem Lebensmittelvollsortimenter funktional ergänzende und untergeordnete Dienstleistungsnutzungen, kleinflächige Schank- und Speisewirtschaften sowie Verkaufsstellen des Nahrungsmittelhandwerks (insbesondere Bäckerei/Café und Metzgerei),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen

### 1.3 Im Sondergebiet 3 (SO 3) sind zulässig:

- ein Lebensmittelvollsortimenter inklusive Bäcker/Café sowie einem branchenüblichen Randsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>,
- ein Fachmarkt Tiernahrung / Zubehör mit branchenüblichem Randsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 540 m<sup>2</sup>,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen,
- Sport-/Fitnessnutzungen

## 2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte, soweit sich aus den übrigen Festsetzungen nichts Anderweitiges ergibt.

2.2 Die Grundflächen der Stellplätze und ihrer Zufahrten sind auf die maximal zulässige Grundfläche (GR) nicht anzurechnen.

2.3 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) darf im SO 1 maximal 0,5 m über bzw. unter der Höhe von 295.27 m ü. NN liegen.

2.4 Im SO 1 darf die Firsthöhe von Hauptgebäuden maximal 9,50 m über der OKF liegen.

2.5 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) darf im SO 2 maximal 0,5 m über bzw. unter der Höhe von 296.28 m ü. NN liegen.

2.6 Im SO 2 darf die Firsthöhe von Hauptgebäuden maximal 13,00 m über der OKF liegen.

2.7 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) darf im SO 3 maximal 0,5 m über bzw. unter der Höhe von 296.97 m ü. NN liegen.

2.8 Im SO 3 darf die Firsthöhe von Hauptgebäuden maximal 10,00 m über der OKF liegen.

2.9 Als Firsthöhe gilt die Höhe zwischen der OKF und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe darf

- eine Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 220 m<sup>2</sup>,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen

#### 1.2 Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind zulässig:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem branchenüblichen Randsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.509 m<sup>2</sup>. Zulässig sind im Rahmen der maximalen Verkaufsfläche ebenfalls dem Lebensmittelvollsortimenter funktional ergänzende und untergeordnete Dienstleistungsnutzungen, kleinflächige Schank- und Speisewirtschaften sowie Verkaufsstellen des Nahrungsmittelhandwerks (insbesondere Bäckerei/Café und Metzgerei),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen

#### 1.3 Im Sondergebiet 3 (SO 3) sind zulässig:

- ein Lebensmittelvollsortimenter inklusive Bäcker/Café sowie einem branchenüblichen Randsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>,
- ein Fachmarkt Tiernahrung / Zubehör mit branchenüblichem Randsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 540 m<sup>2</sup>,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen,
- Sport-/Fitnessnutzungen

## 2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte, soweit sich aus den übrigen Festsetzungen nichts Anderweitiges ergibt.
- 2.2 Die Grundflächen der Stellplätze und ihrer Zufahrten sind auf die maximal zulässige Grundfläche (GR) nicht anzurechnen.
- 2.3 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) darf im SO 1 maximal 0,5 m über bzw. unter der Höhe von 295.27 m ü. NN liegen.
- 2.4 Im SO 1 darf die Firsthöhe von Hauptgebäuden maximal 9,50 m über der OKF liegen.
- 2.5 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) darf im SO 2 maximal 0,5 m über bzw. unter der Höhe von 296.28 m ü. NN liegen.
- 2.6 Im SO 2 darf die Firsthöhe von Hauptgebäuden maximal 13,00 m über der OKF liegen.
- 2.7 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) darf im SO 3 maximal 0,5 m über bzw. unter der Höhe von 296.97 m ü. NN liegen.
- 2.8 Im SO 3 darf die Firsthöhe von Hauptgebäuden maximal 10,00 m über der OKF liegen.
- 2.9 Als Firsthöhe gilt die Höhe zwischen der OKF und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe darf durch eine Attika nicht überschritten werden.

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO und Art. 6 BayBO)

- 3.1 In den Sondergebieten (SO 1-3) ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf.

Dabei darf im SO 2 die maximale Länge der Baukörper 82 m und im SO 3 die maximale Länge der Baukörper 70 m nicht überschreiten.

- 3.2 In den Sondergebieten werden abweichend von Art. 6 BayBO Abstandsflächen mit einer Abstandstiefe von 0,25 H - mindestens 3 m - festgesetzt.

**4 Nebenanlagen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)**

In den im Planblatt zeichnerisch festgesetzten Flächen sind neben Stellplätzen und Zufahrtsanlagen insbesondere folgende Nebenanlagen zulässig:

- Mülleinhausungen,
- Anlieferampen,
- Containerstandorte,
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Energie und Wasser,
- Fahrradabstellplätze

**5 Verkehrsflächen; Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- 5.1 Die Erschließung der Sondergebiete erfolgt von Norden über die Erlanger Straße.
- 5.2 Auf die Hans-Maier-Straße (St 2244) sind vom SO keine unmittelbaren Grundstückseinfahrten und -ausfahrten zulässig.

**6 Führung von Versorgungsleitungen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen. Für die Regelung der Telekommunikationslinien gilt § 68 Abs. 3 des Telekommunikationsgesetzes fort.

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

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH“, Nürnberg, Bericht 12276.1b vom 05.08.2014 zugrunde.

Die Sondergebiete sind hinsichtlich ihrer zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

<b>Gebiet</b>	<b>Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691</b> <b>LEK in dB</b>	
	<b>tags 6.00 - 22.00 Uhr</b>	<b>nachts 22.00 - 6.00 Uhr</b>
SO1	57	42
SO2	57	42
SO3	57	42

Für die in Anlage 6 (Seite 5) dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

<b>Richtungssektor</b>	<b>Sektorgrenzen</b> <b>in °</b>		<b>Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2</b> <b>LEK,zus. in dB</b>	
	<b>Anfang</b>	<b>Ende</b>	<b>tags 6.00 - 22.00 Uhr</b>	<b>nachts 22.00 - 6.00 Uhr</b>
A	0	90	0	0
B	90	110	8	11
C	110	180	8	16
D	180	250	8	13
E	250	0	8	11

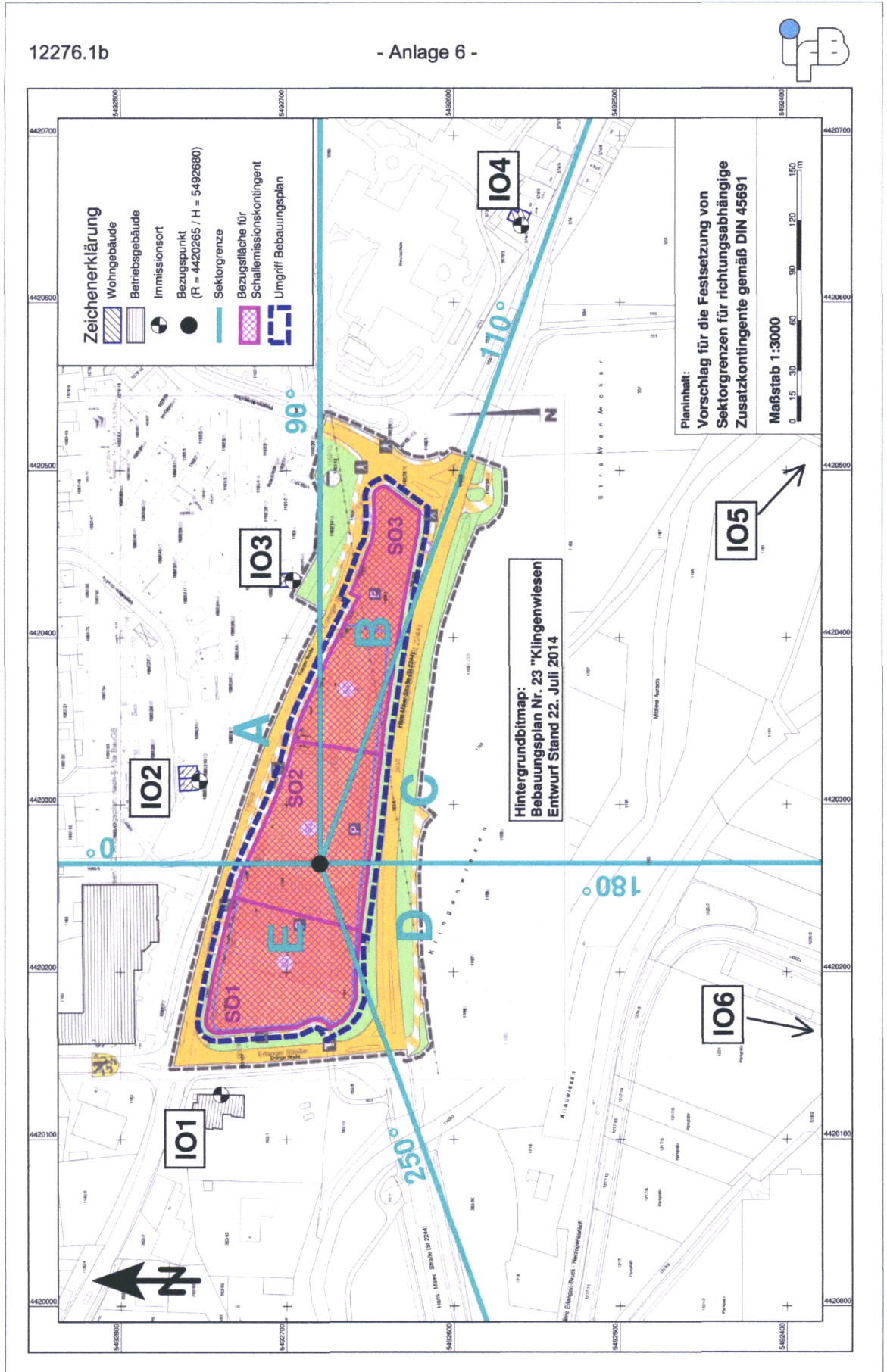
Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$$x = 4420265 \text{ (Rechtswert)} / y = 5492680 \text{ (Hochwert)}$$

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

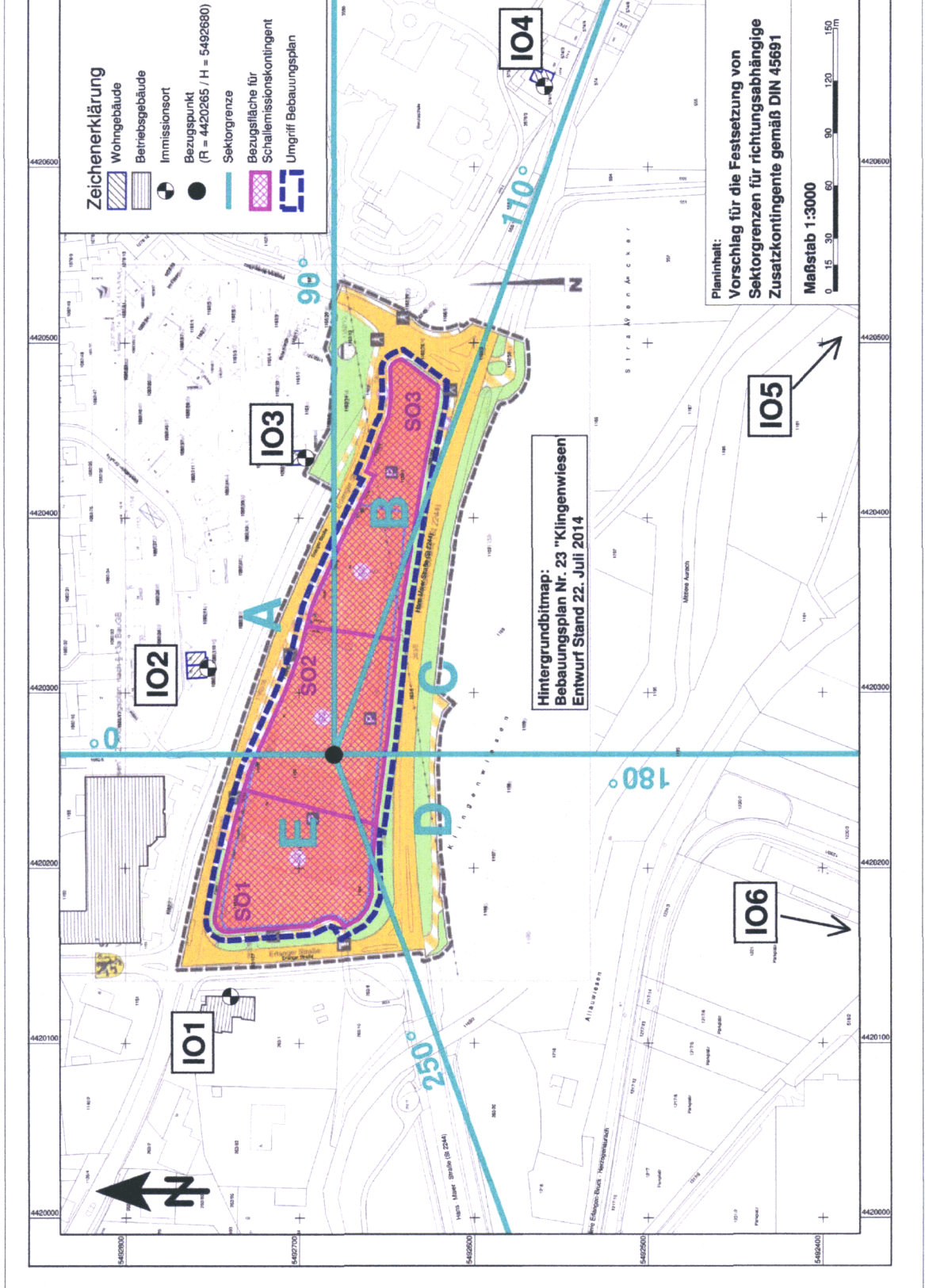
Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°



Das Zusatzkontingent  $LEK_{ZUS}$  ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingentes  $LEK$  und des Zusatzkontingentes  $LEK_{ZUS}$  im jeweiligen Sektor. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $LEK_{i,k}$  durch  $LEK_{i,k} + LEK_{ZUS,k}$  zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).





Das Zusatzkontingent  $LE_{K,zus}$  ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingentes  $LE_K$  und des Zusatzkontingentes  $LE_{K,zus}$  im jeweiligen Sektor. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $LE_{K,i}$  durch  $LE_{K,i} + LE_{K,zus,k}$  zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

## 8 Immissionsschutz – Luftreinhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gem. § 3. Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen. Stückiges naturbelassenes Holz gem. Nr. 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gem. Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gem. Nr. 10 (1. BImSchV) sind als Brennstoff zulässig.

**9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und 6 BauGB)**

- 9.1 Die Bepflanzungen und Gestaltung der Freiflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
- 9.2 Entlang der Hans-Maier-Straße und der Erlanger Straße sind mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume: Stammumfang 16 - 18 cm. Für jeden großkronigen Baum ist eine Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup>, für jeden klein- oder mittelkronigen Baum eine Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Bei Unterschreitung der Flächengröße ist der für Bäume notwendige Wurzelraum durch technische Vorkehrungen, z.B. durch Wurzelbrücken oder durch Verwendung von tragfähigen Substraten unter den angrenzenden Verkehrsflächen sicherzustellen.
- 9.3 Entlang des Hans-Maier-Straße sind naturnahe Hecken in einer Breite von 2,5 m bis 8,5 m anzulegen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Mindestqualitäten: Sträucher 60-100 cm, Heister 150-200 cm. Pro m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen.
- 9.4 Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten standortheimischen Baum- und Gehölzarten zu verwenden (Artenliste siehe Begründung).
- 9.5 Soweit es für Grundstückszufahrten und- zugänge, die Führung von Leitungen, freizuhaltende Schutzstreifen o.ä. erforderlich ist, kann die Lage der im Planteil dargestellten anzupflanzenden Bäume und Pflanzflächen ortsnah verschoben werden.

**10 Fassadengestaltung und Dacheindeckung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 10.1 Als Fassadenmaterialien sind zulässig:
- Putz
  - Holz
  - nicht glänzendes Aluminium
  - Plattenwerkstoffe aus Kunststoff, Metall oder Holz
- 10.2 Als Außenputz für Fassaden sind helle und gedeckte Farben zu verwenden.
- 10.3 Spiegelnde und glänzende Werkstoffe sind sowohl für die Fassadenverkleidungen als auch die Dacheindeckungen unzulässig.
- 10.4 Bei Gebäudelängen von über 30 m hat eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade in Fassadenabschnitte, deren Einzellänge höchstens 30 m betragen darf, zu erfolgen. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mindestens 3 m Breite und Pflanzen entsprechend der Vorschlagliste im Anhang der Begründung) oder durch durchgehende Glaselemente in Wandhöhe (mit mindestens 1 m Breite) erfolgen.
- 10.5 Im Geltungsbereich sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über Decke des Geschosses zulässig. Die Fläche für diese Anlagen darf maximal 15 % der Dachfläche betragen. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Durch Dachaufbauten darf die maximale Firsthöhe überschritten werden.
- 10.6 Bei der Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Weiterhin darf von diesen Anlagen keine Blendwirkung zur angrenzenden Staatstraße oder zu anderen Nutzungen entstehen.
- 10.7 In den Sondergebieten sind Standorte zur Müllsammlung derart auszurichten oder durch bauliche Maßnahmen einzuhausen, dass eine Einsicht dieser von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

**11 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten von Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Höhe der Einfriedungen ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) im jeweiligen Sondergebiet (SO 1.2)

## **11 Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten von Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Höhe der Einfriedungen ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) im jeweiligen Sondergebiet (SO 1-3).

## **12 Werbeanlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 12.1 Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur für in den Sondergebieten (SO 1-3) vorhandene Nutzungen und Betriebe zulässig.
- 12.2 Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Werbung an Fassaden darf die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen deutlich unterordnen.
- 12.3 Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.
- 12.4 In den Sondergebieten sind insgesamt maximal zwei Werbepylone in den hierfür vorgesehen Flächen (siehe zeichnerische Festsetzung im Planblatt) zulässig. Die Gesamthöhe eines Pylons darf die im Planblatt enthaltene Höhe nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gesamthöhe für den Werbepylon im SO 1 ist 295.27 m ü. NN. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gesamthöhe für den Werbepylon im SO 3 ist 296.97 m ü. NN.
- 12.5 Die Aufstellung von maximal drei Fahnenmasten je Sondergebiet ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von jeweils 8,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gesamthöhe der Fahnenmasten ist für das SO 1 = 295.27 m ü. NN, für das SO 2 = 296.28 m ü. NN und für das SO 3 = 296.97 m ü. NN.
- 12.6 Leuchtwerbung an Gebäuden oder an Werbepylonen ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Eine Blendwirkung von Werbeanlagen auf benachbarte Nutzungen ist auszuschließen.

# **IV Textliche Hinweise**

## **1. Immissionsschutz**

Im Bebauungsplan wurden Schallemissionskontingente festgesetzt, welche im Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr) geringfügig und im Beurteilungszeitraum nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) erheblich unter dem Anhaltswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung von  $L^* W = 60 \text{ dB(A)}$  liegen.

Durch die festgesetzten richtungsabhängigen Zusatzkontingente ergeben sich größere Spielräume für in südöstliche, südliche und westliche Richtung abgestrahlte Geräusche.

Ob die ermittelten Emissionskontingente für Betriebe mit nächtlichen Geräuschimmissionen (z.B. Nachtanlieferungen, etc.) ausreichen, ist im Einzelfall zu prüfen. Für derartige Betriebe werden schalltechnische Voruntersuchungen zur Standortprüfung sowie eine schalltechnische Begleitung der Planungsphase empfohlen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Es wird empfohlen haustechnische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlanlagen etc.) die Geräusche ins Freie abstrahlen auf der Südseite von Gebäuden zu errichten, um die Eigenabschirmung durch vorhandene oder geplante Gebäude auszunutzen.

## **2. Energie**

Regenerative Energienutzung wird empfohlen.

- 12.2 Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Werbung an Fassaden darf die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen deutlich unterordnen.
- 12.3 Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.
- 12.4 In den Sondergebieten sind insgesamt maximal zwei Werbepylone in den hierfür vorgesehen Flächen (siehe zeichnerische Festsetzung im Planblatt) zulässig. Die Gesamthöhe eines Pylons darf die im Planblatt enthaltene Höhe nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gesamthöhe für den Werbepylon im SO 1 ist 295.27 m ü. NN. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gesamthöhe für den Werbepylon im SO 3 ist 296.97 m ü. NN.
- 12.5 Die Aufstellung von maximal drei Fahnenmasten je Sondergebiet ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von jeweils 8,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gesamthöhe der Fahnenmasten ist für das SO 1 = 295.27 m ü. NN, für das SO 2 = 296.28 m ü. NN und für das SO 3 = 296.97 m ü. NN.
- 12.6 Leuchtwerbung an Gebäuden oder an Werbepylonen ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Eine Blendwirkung von Werbeanlagen auf benachbarte Nutzungen ist auszuschließen.

## IV Textliche Hinweise

### 1. Immissionsschutz

Im Bebauungsplan wurden Schallemissionskontingente festgesetzt, welche im Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr) geringfügig und im Beurteilungszeitraum nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) erheblich unter dem Anhaltswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung von  $L'_{W} = 60 \text{ dB(A)}$  liegen.

Durch die festgesetzten richtungsabhängigen Zusatzkontingente ergeben sich größere Spielräume für in südöstliche, südliche und westliche Richtung abgestrahlte Geräusche.

Ob die ermittelten Emissionskontingente für Betriebe mit nächtlichen Geräuschimmissionen (z.B. Nachtanlieferungen, etc.) ausreichen, ist im Einzelfall zu prüfen. Für derartige Betriebe werden schalltechnische Voruntersuchungen zur Standortprüfung sowie eine schalltechnische Begleitung der Planungsphase empfohlen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Es wird empfohlen haustechnische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlanlagen etc.) die Geräusche ins Freie abstrahlen auf der Südseite von Gebäuden zu errichten, um die Eigenabschirmung durch vorhandene oder geplante Gebäude auszunutzen.

### 2. Energie

Regenerative Energienutzung wird empfohlen.

### 3. Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70a BayWG.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Werden beim Bau hohe Grund- oder Schichtenwasserstände vorgefunden, sind die Keller der Gebäude wasserdicht (z. B. als „weiße Wannen“) herzustellen.

#### **4. Leitungs- und Baumschutzabstände**

Bei der Unter- und Überbauung von Leitungen ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig zu beteiligen. Abgrabungen im Mastbereich vorhandener Leitungen können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis des Versorgungsträgers möglich. Die Standsicherheit und Zufahrt der Freileitungsmaste muss jederzeit gewährleistet sein.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen (bestehenden) Leitungen / Fernmeldeanlagen einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.

Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

#### **5. Bodendenkmäler / Bodenfunde**

Archäologische Bodenfunde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

#### **6. Bodenarbeiten**

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

#### **7. Rodungsarbeiten**

Sämtliche vorhabenbedingte Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.

### **Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund**

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014;

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013;

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014;

der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014;

des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013; und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2014; sowie

des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2013;

folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 04.05.2015 als Satzung.

## 7. Rodungsarbeiten

Sämtliche vorhabenbedingte Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.

### Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014;

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013;

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014;

der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014;

des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013; und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2014; sowie

des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2013;

folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 04.05.2015 als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten zukünftig ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Klingenwiesen" - 2. Änderungsplan, nach § 13a BauGB. Die Festsetzungen der Ursrungspläne Bebauungsplan Nr. 23 "Klingenwiesen" und Bebauungsplan Nr. 23 "Klingenwiesen" - 1. Änderungsplan verlieren für den Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

### Verfahrensvermerke

#### **Aufstellung (§ 13 a BauGB)**

Die Aufstellung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 23 „Klingenwiesen“ – 2. Änderung, nach § 13 a BauGB wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 16. Juli 2014 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. Juli 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 25. Juli 2014 bis einschließlich 22. August 2014 stattgefunden.

#### **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29. Januar 2015 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 "Klingenwiesen" - 2. Änderung, nach § 13 a BauGB mit Begründung in der Fassung vom 13. Januar 2015 gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13. Februar 2015 bis einschließlich 20. März 2015 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 5. Februar 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5. Februar 2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

#### **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Mit Schreiben vom 5. Februar 2015 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, befristet bis zum 20. März 2015, eingeholt.

#### **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20. Mai 2015 den Bebauungsplan Nr. 23 „Klingenwiesen“ – 2. Änderung, nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.