

MARKT EGGOLSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET " BÜG SÜD "

M 1 : 1000

NÜRNBERG, 18.06.1999

	BEBAUUNGSPLAN	GRÜNORDNUNGSPLAN
	DATUM / NAME	DATUM / NAME
ENTWURF	29.09.1997 / Fetzer	29.09.1997 / Enders
GEZEICHNET	29.09.1997 / Arnica	29.09.1997 / Seuß
GEPRÜFT	29.09.1997 / Kohler	29.09.1997 / Grebe
GEÄNDERT	10.03.1998 / Kessler	10.03.1998 / Enders
GEÄNDERT	22.07.1998 / König	20.07.1998 / Enders
PROJEKT-NR.	215 - 3385 - A	

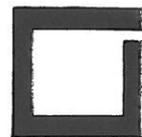
GRÜNORDNUNG

TEAM 4

landschafts + ortsplanung

kaus • bauernschmitt • enders • mehler

90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470
vormals Planungsbüro Grebe



BEBAUUNGSPLAN

Gauff
JBG Ingenieure

H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co
Passauer Str. 7, 90480 Nürnberg
Tel. 0911/9409-0, Fax 0911/9409-174

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

GI	TH _{max.} 13 m
0,8	
10,0	a
alle Dachformen zul FD begrünt	

Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

10,0 Baumassenzahl

0,8 Grundflächenzahl

TH_{max.} maximale Traufhöhe in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

--- Baugrenze

Verkehrsflächen

□ Straßenverkehrsfläche

--- Straßenbegrenzungslinie

- F+R Fuß- und Radweg
- V Verkehrsbegleitgrün
- P** öffentliche Parkplätze

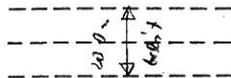
Flächen für Versorgungsanlagen

-  Trafostation
- Abwasser
- Blockheizkraftwerk

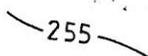
Hauptversorgungsleitungen

-  Freileitung mit Schutzstreifen
- Unterirdische Leitung mit Bezeichnung

Sonstige Planzeichen

-  Sichtdreiecke
-  Richtfunktrasse
(270 m über Grund)

B. FÜR HINWEISE

-  bestehende Gebäude
-  ursprüngliche Flurstücksgrenzen
-  Vorschlag zur Parzellierung der Grundstücke
-  Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN
- 2375 Flurstücksnummern

C. PLANZEICHEN DER GRUNORDNUNG

Bestand



Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze



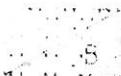
Einzelbäume



Obstbäume



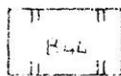
Acker / Ackerbrache



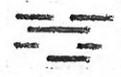
Grünland / Grünlandbrache



Grasfluren, Staudenfluren, Ruderalfluren, Sukzessionsflächen



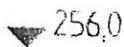
Biotope der Bayer. Biotopkartierung mit Nummer



Geschützte Feuchtfleichen (Gem. Art. 6D1 BayNatSchG)



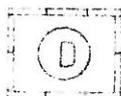
Offene Wasserflächen



Höhenpunkte in m ü. NN



Feldkreuz "Hurenmarter"

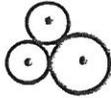


Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Geplant



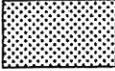
Nach Möglichkeit zu erhaltende Gehölzbestände



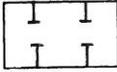
Einzelbäume (Hochstämme)



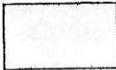
Hecken, Feldgehölze



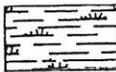
Öffentliche Grünflächen und Strassenbegleitgrün



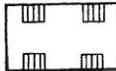
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1), Ziff. 20 BauGB



Sukzessionsflächen und Flächen für Landschaftspflegemaßnahmen auf Trockenstandorten



Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Feuchtbereichen



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts



Ausweisungsvorschlag als Naturschutzgebiet



Ausweisungsvorschlag als Landschaftsbestandteil

PRÄAMBEL

Der Markt Eggolsheim erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1996 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBL. S. 251) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (Seite 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "BÜG SÜD", bestehend aus Planteil, zeichnerischen Festsetzungen, textlicher Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung; eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt; in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

Weitere Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Entsprechend den Abgrenzungen im Bebauungsplan gilt:

- Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ), wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgelegten Traufhöhe ergeben:

Grundflächenzahl:	GRZ = 0,8
Baumassenzahl:	BMZ = 10,0

2.2 Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 13 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach Art. 6 (4) BayBO zulässig, soweit sie die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauGB)

- 4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf grundsätzlich höchstens 1,00 m über dem geplanten Straßenniveau liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungskanals dies erfordert bzw, wenn sie betriebsbedingt (durch Rampen o.ä.) notwendig sind. Die festgesetzte Traufhöhe darf hierbei nicht überschritten werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayBO)

5. Dachform (Art. 98 BayBO i.V. m. § 9(4) BauGB)

- 5.1 Im Plangebiet sind für alle Dachformen zulässig. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.

6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 6.1 Garagen und Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße zu errichten, um die Straßen- und Wegeflächen möglichst gering zu halten.

- 6.2 Befestigung von Wegen und Stellflächen:
Geh- und Radwege, Stellplatzflächen, Garagenzufahrten und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (max. Abflußbeiwert 0,6) anzulegen. Zulässig sind beispielsweise Schotterrasen, Betonrasenstein, Pflasterflächen mit Rasenfugen und wassergebundene Decken.

Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist. Diese Bereiche sind entsprechend zu befestigen und das anfallende Oberflächenwasser einer betriebseigenen, den spezifischen Stoffen angepaßten Kläranlage zuzuführen.

- 6.3 Vor Zufahrtstoren ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 10,0 m auszubilden.

7. Einfriedungen

- 7.1 Es sind grau verzinkte Zäune und Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Mauerscheiben sind ebenfalls zulässig. Schiebetore sind aus grauverzinktem Stahl zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

- 7.2 Zäune und Mauern sind 1,50 m ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie auf den Grundstücken zu errichten und straßenseitig zu begrünen. Bei Mauern sind Rankpflanzen zu bevorzugen.

8. Außenanlagen

- 8.1 Böschungen und Auffüllungen, die durch den Straßenbau erforderlich werden, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

- 8.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitungen erforderlich.

Umweltschutz

Dem Markt Eggolsheim und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozeß verwendeten oder entstehenden umweltgefährdenden Stoffe auszuhändigen. Diese Liste ist ständig zu aktualisieren.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser und Grundwässer aus Hausdrainagen ist auf den Grundstücken in Zisternen zwischenspeichern bzw. an Ort und Stelle im Untergrund zu versickern. Die Verwendung als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück in Mulden-Rigolen-Systemen zur Verdunstung und Versickerung zu bringen. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Immissionsschutz

Der immissionsbezogene Flächenschalleistungspegel von $L_w = 65 \text{ dB(A)}$ darf im Industriegebiet nicht überschritten werden, um die Lärmschutzrichtwerte im Süden Eggolsheims einzuhalten.

Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, daß der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 73 nicht geblendet wird.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Anlagen der Energieversorgung

Im Schutzstreifen der 20 kV-Leitung ist eine eingeschränkte Bebauung nur mit Zustimmung der EVO Bamberg möglich. Erdablagerungen im Leitungsbereich sind unzulässig. Es dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 5 m gepflanzt werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltung von naturnahen Landschaftselementen

Die Erhaltung der Lebensräume von Pflanzen- und Tierarten in den im Plan zur Ausweisung vorgeschlagenen Landschaftsbestandteilen und Naturschutzgebieten wird festgesetzt. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sollen durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich um folgende Bereiche, die zur Ausweisung als Naturschutzgebiet oder Landschaftsbestandteil vorgeschlagen werden:

- **Teilstück der Trasse des Ludwig-Donau-Main-Kanals** (unter Denkmalschutz)
auf ca. 140 m Länge innerhalb des Bebauungsplanes; Vorschlag zur Ausweisung als Landschaftsbestandteil (in Verbindung mit gesamter Trassenlänge).
- **Bereich der ehemaligen Kies- und Sandgrube** (kleiner und großer Baggersee)
mit Teilflächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Vorschlag zur Ausweisung als Naturschutzgebiet (Entwicklung von Flachwasserzonen sowie Pflegemaßnahmen sind zur ökologischen Aufwertung vorgesehen) in Verbindung mit geplanter NSG-Ausweisung der westlichen und südlichen Grünvernetzungsgebiete.
- **Terrassenkante** am nordwestlichen Rand der geplanten Gewerbegebietsbebauung im Bebauungsplan; landschaftliche Trennlinie zwischen Vor- und Niederterrasse mit auf der Vorterrasse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden, zur Extensivierung vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen; Vorschlag zur Ausweisung als Naturschutzgebiet (in Verbindung mit den westlich anschließenden Grünvernetzungsgebieten).

Sicherung und Pflege vorhandener Vegetationsbestände

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die die an Baugebiete angrenzenden und innerhalb liegenden, möglicherweise zu erhaltenden Vegetationsstrukturen (Biotope) und vorhandene Gehölzpflanzungen parallel der St 2244 im Bereich der Bauverbotszone sichern:

- Wald- und Feldgehölzränder und Einzelbäume (entspr. Begründung, Skizzen 1-3);
- Waldränder sind in einem ca. 10 m breiten Streifen im Anschluß an den vorhandenen Waldtrauf der natürlichen Sukzession zu überlassen (Begründung, Skizze 1);
- Feldgehölzränder werden mit breiten Säumen (möglichst südexponierte Ränder) ausgebildet, um den Aufbau eines reichgegliederten Randes zu erreichen (Begründung, Skizze 2);
- Einzelbäume sind bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich entsprechend den Darstellungen in der Begründung, Skizze 3, 1 - 3, zu sichern;
- Umpflanzung von Hecken sind entsprechend der Darstellung in der Begründung, Skizze 4, durchzuführen;
- Pufferzonen an Gewässern sind als Wiesenstreifen in mind. 5 m Breite auszubilden mit extensiver Nutzung: Mahd alle 2 - 3 Jahre, keine Düngung, ggf. der natürlichen Sukzession überlassen;
- Magerwiesen werden mit Herbstmahd alle 2 - 3 Jahre und ggf. Entbuschung mit Abtransport des Mäh- und Schnittgutes erhalten und gepflegt.

Maßnahmen zum Artenschutz

Die durchgehende nächtliche Beleuchtung ist einzuschränken:

- Beleuchtung in Richtung der naturnahen Bereiche abblenden;
- alternative Leuchttypen verwenden (mit Filtern für Spektralbereiche unter 450 nm nachrüsten oder Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung von ca. 580 nm verwenden oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelbem Licht einsetzen), da die Insekten besonders auf den UV-Anteil des Spektrums reagieren.

16. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1), Ziffer 20 BauGB

Die folgenden festgesetzten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung abzustimmen.

Für Eingriffe durch Versiegelung bei der Errichtung eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan folgende Flächen mit Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- **Derzeitige landwirtschaftliche Flächen auf der Vorterrasse**
 - Herrichtung von Ersatz- und Ausgleichsflächen durch Bodenabtrag in der Mächtigkeit von ca. 0,40 m; Entwicklung der Fläche als Trockenstandort über Sukzession.
- **Kleiner und großer ehemaliger Baggersee mit Randbereichen**
 - Herrichtung von Trockenstandorten durch Bodenabtrag von ca. 0,40 m Mächtigkeit auf landwirtschaftlicher Fläche westlich des kleinen Sees;
 - Entbuschungsmaßnahmen auf den südexponierten Böschungen;
 - Anlage von Flachwasserzonen mit Amphibientümpeln am großen und kleinen Baggersee durch Verfüllung mit überschüssigem Bodenmaterial ausschließlich aus dem Bebauungsplanbereich. Flachwasserzonen sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde mit 0,50 bis 1 m Tiefe herzustellen. Eine Bepflanzung erfolgt nicht. Das Aufkommenlassen einer natürlichen Vegetation ist festgesetzt.
- **Derzeitige landwirtschaftliche Fläche auf der Niederterrasse**
 - Parallel zur St 2244 im Bereich der Bauverbotszone Schaffung eines ca. 10 m breiten und 280 m langen Trockensaumes, der den Schutzpflanzungen entlang der Straße auf der Westseite vorgelagert ist; Herrichtung durch Bodenabtrag auf ca. 0,40 m Mächtigkeit und Entwicklung der Fläche über Sukzession.
- **Verschiedene externe Teilflächen im nördlich an den Bebauungsplan anschließenden Bereich; entsprechend Begründungen, Karte M. 1 : 5.000**
 - Pflegemaßnahmen auf Altgrasfluren nördlich und östlich des Sportplatzes in der "Büg" (Mahd einmal jährlich mit Abfuhr des Mähgutes, nach 15.07.);
 - Auflassen von Ackerflächen und Ackerbrache mit Abtrag des Oberbodens auf ca. 0,40 m Mächtigkeit und Entwicklung der Flächen als Trockenstandort über Sukzession.

17. Flächen und Erschließung für die Erholung

Die bedeutende Verbindung des Fuß- und Radweges parallel zum Main-Donau-Kanal westlich des Bebauungsplanes wird von der Planung der Gewerbeflächen nicht berührt. Eine Durchgängigkeit ist zu gewährleisten. Entsprechende Querverbindungen, die auch eine Verbindung durch naturnahe Bereiche nach Westen hin ermöglichen, werden festgesetzt, da die Erschließung des Geländes auch für die Durchführung von Pflegemaßnahmen erforderlich ist. Diese Querverbindung wird mit einer Schranke bzw. mit einem Tor versehen, um Erholungssuchende, soweit möglich, fernzuhalten.

18. Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege ist die Kanalschleuse Nr. 94 des Ludwig-Donau-Main-Kanals einschließlich Straßenrampe mit Begrenzungssteinen sowie der nördliche und südliche Trassenabschnitt als Baudenkmal ausgewiesen.

Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Trassenabschnitt von ca. 140 m Länge wird erhalten und im Rahmen eines Pflege- und Entwicklungsplanes entsprechend den Belangen des Denkmal- und Naturschutzes saniert. Ein Sicherheitsabstand vom Dammfuß zur angrenzenden Flächennutzung von mindestens 5 m wird festgesetzt.

Das im Bebauungsplanbereich endende Trassenstück des LDM-Kanals soll mit einer Informations-Schautafel mit Darstellung des technischen Kanal-Querprofils sowie einer kurzen textlichen Darstellung über Bau und Geschichte des Kanals erläutert werden. Ein Stichweg zur Begehung dieses Bereiches wird festgesetzt.

Das **Flurkreuz "Hurenmarter"** ist nach Möglichkeit am Standort zu belassen. Bei einer erforderlichen Versetzung aufgrund des Bauflächenbedarfes ist mit der Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Forchheim ein entsprechend neuer Standort auszusuchen und die Versetzung mit Herrichtung des neuen Standortes durchzuführen.

19. Durchgrünung der Gewerbeflächen

Es sind auf den privaten Gewerbeflächen mindestens 15 % der Flächen als Grünflächen auszuweisen. Geplante sowie vorhandene, zu erhaltende Vegetationsflächen (Behandlung siehe vorherige Festsetzungen) sind im Plan ausgewiesen und in den 15 % enthalten.

Baum- und Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft entlang von Wegen und Straßen und auf Schutzpflanzungstreifen sind mit standortgemäßen Gehölzen auszuführen, entsprechend Skizzen 5 und 6:

- Bäume als Baumreihe, lockere Gruppen (3 - 5 Stück) oder in Einzelstellung: Hochstamm 2 x V., STU 10 - 12 cm
- Bäume in Strauchhecken als Heister: Hei 2 x V., 150 - 200
- Sträucher 2 x V., 60 - 100

Gehölzarten

Bäume:	Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	Sträucher:	Hartriegel
Roter Hartriegel		<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen		<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe		<i>Prunus spinosa</i>
Wasserschneeball		<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuß		<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose		<i>Rosa canina</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	

Geschlossene **Heckenpflanzungen** (Skizze 6) über eine Breite von mindestens 5 m sind als gestufte Pflanzung mit Kern und Saum aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Gehölzartenliste) anzulegen mit vorgelagertem, mindestens 1 - 2 m breitem, extensiv genutztem Wiesen- oder Staudenstreifen.

Eine **Umpflanzung von Gehölzbeständen** aus den zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist teilweise möglich, die Durchführung erfolgt wie unter Punkt 2 beschrieben.

Die **Begrünung von Flachdächern** ist mit Auftrag von Oberbodenmaterial aus dem Bebauungsplangelände vorzunehmen. Eine Begrünung wird über eine spontane Selbstbegrünung festgesetzt.

Zur **Fassadenbegrünung** sind Gebäudefassaden ab 10 m fensterlose Länge zu begrünen (Anbringung von Rank- und Kletterhilfen).

Hinweise

20. Äußere Gestaltung

- 20.1 Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden.
- 20.2 Die Architektur der Gebäude ist so zu gliedern, daß Eingangsbereiche deutlich sichtbar werden.
- 20.3 Für Fassadengestaltung und Dachdeckung sind alle Materialien zulässig.
- 20.4 Bei der Ausrichtung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.