

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung Gemäß § 9 (1) BauGB und § 1 (2), 8 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Bauweise und Abstandsflächen

Gemäß § 22 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nicht nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder ohne zugelassen werden.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO für die Gewerbegebietsflächen festgelegt auf:

GE (Gewerbegebiet) a (abweichende Bauweise)
0,8 GRZ (Grundflächenzahl) 1,6 GFZ (Geschossflächenzahl)

Siehe dazu auch die in Teil A - Planzeichnung dargestellte Nutzungsschablone

2. Stellung der baulichen Anlagen Gemäß § 9(1) 2 BauGB

2.1 Lage von baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

3. Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze Gemäß §9 (1) 2 BauGB und § 14 BauNVO

3.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen sind bei der Einreichung der Baugesuche auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

3.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Baugebiet wird per Freispiegelkanal an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Buch am Wald angeschlossen.

Technisch erforderliche chemische Abwasservorbehandlungen durch betrieblich bedingte Gründe erfolgen durch den betroffenen Bauwerber auf dem eigenen Grundstück selbst.

Anfallende Oberflächen- und Dachwässer mit einem geringen Verschmutzungsgrad werden über eine getrennte

Regenwasserführung in den geplanten Regenrückhalteteich mit 96,00 Kubikmetern Dauerstauvolumen eingeleitet.

Der Überlauf des Teiches wird als offene Rinne dem bestehenden Entwässerungsgraben zugeführt. Der Teich ist zudem zur Aufnahme eines hundertjährigen Regenereignisses dimensioniert.

3.3 Löschwasser

Die Löschwasserbereithaltung erfolgt über das im geplanten Regenrückhalteteich vorgesehene Dauerstauvolumen von 96,00 Kubikmetern.

3.4 Höhenlage der Baukörper

Gemäß § 16 (2) 4 BauNVO wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen als Wandhöhe der Gebäude gem. Eintragung

auf der Planzeichnung festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Straßenoberfläche der jeweiligen Straßenzufahrt des Grundstückes.

Die maximale Wandhöhe, definiert auf den Verschnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, oder bei flachgeneigten Dächern die Oberkante der Attika, beträgt maximal 10,00 ab der festgelegten Geländeoberfläche.

(Gemessen im Sinne der Bayerischen Bauordnung)

Als maximale Auffüllhöhe des fertigen neu herzustellenden Geländes wird die vor dem jeweiligen Grundstück befindliche Straßenoberkante

der grundstücksbezogenen Erschließungszufahrt festgesetzt.

Sind diese Zufahrten noch nicht vorhanden, so gilt die geplante Straßenoberkante.

4. Erschließung

Festsetzung der Verkehrsflächen nach §9 (2) 11 BauGB.

Die zur Erschließung des Gewerbegebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen aus einer 6,50 m breiten Erschließungsstraße und einem Wendehammer mit 25,00 m Durchmesser.

Grundstück Nr. 7 wird separat von Fl.-Nr. 392/1 aus erschlossen.

Der Wendehammer ist im Südwesten über einen 3,00 m breiten Weg mit Fl.-Nr. 2917-379 verbunden.

Hier verläuft auch die

Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Gewerbegebietes.

5. Baugrunduntersuchung

Jeder Bauwerber verschafft sich eigenverantwortlich die für seine Baumaßnahmen erforderlichen Baugrundaufschlüsse

und Baugrunduntersuchungen.

6. Grünordnerische Festsetzungen
Die im Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet enthaltenen Empfehlungen zur Übernahme in den Bebauungsplan werden planungsrechtlich wie folgt festgesetzt:

6.1 Oberflächenversiegelung

Falls auf dem Baugrundstück Geplante PKW-Stellplätze befestigt werden sollen, so müssen sie mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden.

(z. B. weitfugiges Pflaster, Spurpflasterung, Rasengitter, Schotterrasen)

6.2 Pflanzgebote

Umlaufend um das Planungsgebiet ist als Ausgleichsfläche ein 10 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Um ein schnelles Heranwachsen der gewählten Bepflanzung zu gewährleisten, und den Einfluss der geplanten hohen Bebauung auf das Landschaftsbild zu vermindern, ist das im Folgenden festgelegte Pflanzschema für die umlaufende Ausgleichsfläche zwingend umzusetzen:

Bepflanzung: mit ca. 3,50 m Abstand von der dem Planungsgebiet zugewandten Seite der Ausgleichsfläche ist im Abstand von 10 m ein Baum folgender Arten zu pflanzen:

Bepflanzung: mit ca. 3,50 m Abstand von der dem Planungsgebiet zugewandten Seite der Ausgleichsfläche ist im Abstand von 10 m ein Baum folgender Arten zu pflanzen:

Spitzahorn (*acer platanoides*)

Stammumfang 14-16 cm

Anteil an der Bepflanzung der umlaufenden Baumreihe: 95,00%

Ferner könne folgende Gehölzarten gewählt werden:

Feldahorn *Acer campestre*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Hasel *Corylus avellana*

Salweide *Salix caprea*

Der Anteil dieser Gehölzarten darf in der Summe 5% der umlaufenden Baumreihe nicht überschreiten.

Der Baumreihe vorgelagert nach Außen sind mit 1,00 m seitlich zueinander versetzt, zwei Strauchreihen anzulegen. Der Abstand der Strauchreihen beträgt untereinander 1,00 m und der Abstand der äußeren Strauchreihe zur Grenze des Planungsgebietes 2,50 m.

Für die beiden Strauchreihen sind loser Abfolge folgende Gehölzarten zu wählen:

Hartriegel *Cornus sanguinea*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Faulbaum *Rhamnus frangula*
Hundsrose *Rosa canina*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Ohrweide *Salix aurita*
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
Wasserschneeball *Viburnum opulus*

Für Anpflanzung innerhalb der Grundstücke sollten einheimische Gehölzarten der folgenden Liste gewählt werden:

Bäume:

Acer i. S. Ahorn
Aesculus i. S. Roßkastanie
Alnus i. S. Erle
Betula nigra Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus i. S. Weißdorn/Rotdorn
Fagus i. S. Rotbuche
Fraxinus i. S. Esche
Lonicera i. S. Heckenkirsche
Prunus i. S. Wildkirsche
Quercus robur Stieleiche
Salix i. S. Weide
Tilia i. S. Linde

Kletterpflanzen:

Hedera helix Efeu
Parthenocissus Wilder Wein
Polygonum auberti Knöterich
Rubus Brombeere

Sträucher:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus i. S. Weißdorn
Lonicera i. S. Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Ribes i. S. Johannisbeere/ Wildjohannisbeere
Rosa canina Hundsrose
Rosa arvensis Feldrose
Salix i. S. Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum i. S. Schneeball
Sorbus aucuparia Eberesche
Wildobst div. Sorten

Die Bepflanzung und die Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend dem Planteil und der Pflanzliste vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artensprechend zu pflegen, zu unterhalten, sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen außer auf gemeindeeigenen Flächen ist grundsätzlich vom Bauwerber anzulegen und zu unterhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO

1. Dachformen, Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zugelassen.

Für das ausgewiesene Baugebiet ist eine Dachneigung von max. 30 ° zugelassen.

2. Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe ist mit maximal 10,00 m festgelegt.
(siehe auch Nutzungsschablone)

Die zulässige Firsthöhe ist mit maximal 15,00 m festgelegt.
(siehe auch Nutzungsschablone)

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als nicht blickdichte Metallgeflecht-, Maschendraht- oder Stahlzäune zulässig.

Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 2,00 m über der jeweiligen Oberkante des Geländes. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 30 cm über der jeweiligen Geländeoberkante zugelassen.

4. Alternative Energienutzung

Alternative Energiegewinnungen wie z. B. Solarenergieanlagen, Wärmekraftkopplungen, Photovoltaikanlagen und Einsatz nachwachsender Rohstoffe werden begrüßt.

Ansbach, am 21-06-2006

O. Korder
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)