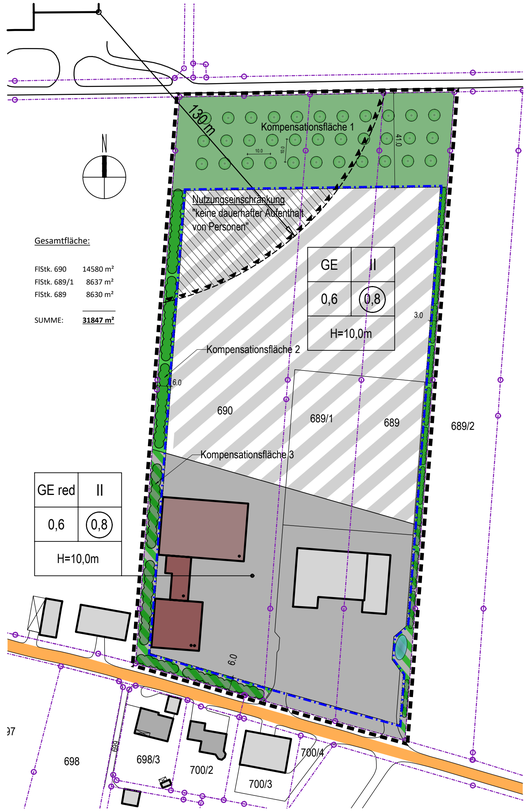


Gesamtfläche:

FlStk. 690	14580 m²
FlStk. 689/1	8637 m²
FlStk. 689	8630 m²
SUMME:	**31847 m²**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kehrlesgasse, Neuses a. d. Eichen"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes v. 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 GE red — **Gewerbliche Baufläche für nicht wesentlich störendes Gewerbe**

1.2 GE — **Planung Gewerbegebiet**

1.3 **GE mit Nutzungeinschränkung "kein dauerhafter Aufenthalt von Personen"**
zulässig sind z.B.: Lagerflächen, -gebäude, vorübergehend besetzte Lagerbereiche, Stellplätz, etc.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 0,6 — **Grundflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.2 (0,8) — **Geschossflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

2.3 II — **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2.4 H= 10,0m — **Höhe der baulichen Anlage** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5 Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut, d.h. der Oberkante Attika (OK) des Gebäudes bzw. der Firsthöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

3. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Höhe der baulichen Anlage	

3.1 Füllschema der Nutzungsschablone

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. Kompensationsflächen

6.1 Nachweis der Kompensationsflächen:

- Baufeld	=	24150 m²
- Baufeld x 0,3	=	Kompensationsbedarf
- Kompensationsbedarf	=	7245 m²
- Kompensationsfläche 1	=	4956 m²
- Kompensationsfläche 2	=	1131 m²
- Kompensationsfläche 3	=	1254 m²
- Summe Kompensation	=	7341 m² > Kompensationsbedarf

6.2 Kompensationsfläche 1 im Bereich der Erweiterung GE-Fläche
- Grünfläche im nördlichen Grundstücksbereich, Breite = 41m

6.3 Kompensationsfläche 2 im Bereich der Erweiterung GE-Fläche
- Randstreifen im Bereich der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze

6.4 Kompensationsfläche 3 im Bereich der bestehenden GEred-Fläche
- Randstreifen im Bereich der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze

6.5 Kompensationsmaßnahmen:

- Die Kompenstionsfläche 1 wird mit einer Gras-Kräuter-Mischung (z.B. Rieger-Hofmann Blumenrasen Nr. 13) mit 20% Kräuteranteil angesät. 50% der Fläche ist als Altgrasfläche nur jedes zweite Jahr, frühestens ab dem 15. Juni zu mähen.
  Die Fläche ist ohne Düngung zu belassen.

- Entwicklung einer Streuobstwiese auf der Kompensationsfläche 1
  Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 10m mit einheimischen Obstgehölzen.
  Vorgeschlagene Pflanzliste:
  Äpfel: Ananasrenette, Bamberger Blauapfel, Berner Rosenapfel, Danziger Kantapfel, Elstar, Geflammter Kardinal, Jakop Fischer, Kaiser Alexander, Prinzenapfel, ...
  Birnen: Alexander Lucas, Clapps Liebling, Doppelte Philippsbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Pastorenbirne, Staffelsteiner Beckenbirne, ...
  Pflaumen: Gelbe Eierpflaume, Hanita, Hauszwetschge, Mirabelle, ...
  Kirschen: Beutelsbacher Roxella, Weichsel, Schneiders Späte, Schwarze Herzkirsche, ...
  Es können auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden.

- Die Kompensationsflächen 2 und 3 sind mit einer 3-reihigen (westliche Grundstückseifassung) bzw. mit einer 1-reihigen (östliche und südliche Grundstückseinfassung) Busch- und Heckenbepflanzung mit einheimischen Gehölzarten zu versehen.
  Die Gehölzpflanzungen sind frei wachsen zu lassen, ohne Schnittmaßnahmen.

7. Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Ar. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat Großheirath hat in der öffentlichen Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Großheirath am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der B egründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Großheirath hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

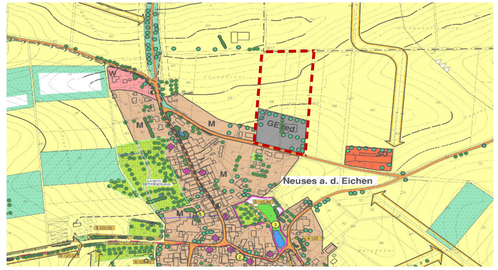
Großheirath, ...

(Siegel) .....
Siegel (1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Großheirath, ...

(Siegel) .....
Siegel (1. Bürgermeister)



Übersicht Bebauungsplan "Kehrlesgasse, Neuses a.d. Eichen"

Bebauungsplan "Kehrlesgasse, Neuses a.d. Eichen"

M= 1:1250

Großheirath, 24.07.2017