

ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Gewerbegebiet - § 8 BauNVO
 - Maximale Zahl der Vollgeschosse - zweigeschossig
 - Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Satteldach/Walmdach/Pultdach
 - Dachneigung bei gewerblichen Bauten/Wohngebäuden
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn, Gehweg
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Pendlerparkplatz (siehe Textziffer A 1a)
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg selbständig
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Wirtschaftsweg
 - Hauptversorgungsleitung (Strom) oberirdisch mit Leitungsschutzzone
 - Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Straßenverkehrsgrün)
 - Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Straßenbegleitgrün)
 - Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Erhaltungsgebot für vorhandene landschaftliche Hecke - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Pflanzgebot zur Ergänzung der vorhandenen landschaftlichen Hecke gemäß Textziffer 5.2.2 des Bebauungsplans "Am Niederwerner Weg II" - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Randeingrünung (siehe Textziffer A 3a)
- Vorhandene Obstbäume zu erhalten, Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen, Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Grünflächenzahl gemäß Textziffer 5.2.6 des Bebauungsplans "Am Niederwerner Weg II"
- Bemaßung - Abstände in Metern

- B Nachrichtliche Übernahmen**
- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG (siehe Textziffer B 1a)

- C Hinweise**
- Derzeitige Gemarkungsgrenze
 - Zukünftige Gemarkungsgrenze
 - Grundstücksgrenze bestehend
 - Flurneueordnung Verfahren Euerbach 2/Oberwerrn 2
 - Gebäude bestehend
 - Baugrenze aufgehoben
 - Obstbäume entfallend
 - Flurnummer


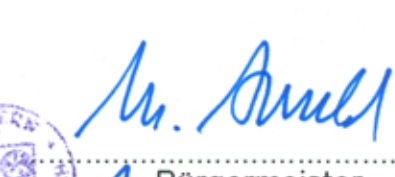

Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung u. Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Grünflächenzahl	Dachform u. -neigung
Füllschema der Nutzungsschablone	

TEXTTEIL

- A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen**
- A 1 Pendlerparkplatz**
- a Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Pendlerparkplatz) dürfen die Parkplätze nicht versiegelt werden. Offenporige bzw. versickerungsfähige Befestigungen sind zulässig.
- A 2 Werbeanlagen**
- a Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf der Dachfläche.
- A 3 Grünordnung**
- a Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen am Nord- und Ostrand des Baugebietes, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist eine wirksame Ortsrandeingrünung in Form einer landschaftlichen Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Anlage 3 der Begründung herzustellen. Diese Anlage ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
- b Alle nicht mit Sträuchern bewachsenen oder anzulegenden öffentlichen Grünflächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung, z. B. „Straßenbegleitgrün, salzverträglich“ der Firma Saaten Zeller, Eichenbühl – Riedern oder gleichwertig, anzusäen.
- c Die notwendige Beseitigung von Teilen der vorhandenen Hecke auf der überplanten öffentlichen Grünfläche sowie von Bäumen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen) verbindlich zu beachten.
- A 4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen**
- a Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die Ausgleichsflächen A 1 bis A 6 gemäß Anlage 4 der Begründung festgesetzt. Die Anlage ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Ihre Flächengröße beträgt insgesamt 3.466 m². Sie liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den in der Anlage bezeichneten Grundstücken der Gemarkungen Euerbach und Sömmersdorf. Die Ausgleichsflächen einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen sind auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft zu erhalten und gemäß dem von der Teilnehmergemeinschaft Euerbach 2 aufgestellten Bewirtschaftungs- und Sicherungskonzept vom November 2010 fachgerecht Biotop prägend zu pflegen.
- b Die Ausgleichsflächen A 1 bis A 6 einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Eingriffsgrundstücken der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Niederwerner Weg II“ der Gemeinde Euerbach zugeordnet. Eingriffsgrundstücke sind jeweils teilweise die Grundstücke Fl.-Nr. 210/2 (Weg), 211/4 (Weg), 211/6, 212/2, 213, 215, 216, 217 (Weg), 1328/1 (B 303, Seitenflächen), 1534 (B 303), 1586, 1587 und 1588 der Gemarkung Euerbach. Dazu kommen noch, ebenfalls jeweils teilweise, die Grundstücke Fl.-Nr. 1337 und 1338 der Gemarkung Oberwerrn.
- A 5 Artenschutz, artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche**
- a Die im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Fassung vom 18.04.2017 (siehe Anlage 2) vorgeschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Textkapitel 4.1, Seiten 12 und 13) sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Textkapitel 4.2, Seiten 14 bis 16) werden als rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans festgesetzt und sind bei Realisierung des Bebauungsplans durchzuführen.
- b Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in den Lebensraum der nach europäischem Recht streng geschützten Art des Feldhamsters wird eine Ausgleichsfläche gemäß Anlage 5 der Begründung festgesetzt. Die Anlage ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Ihre Flächengröße beträgt 4.113 m². Sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Norden der Ortslage von Euerbach und beinhaltet jeweils teilweise die Grundstücke Fl.-Nr. 351 (Weg), 355 und 356 der Gemarkung Euerbach. In dem vom Amt für Ländliche Entwicklung derzeit betriebenen Flurneueordnungsverfahren belegt die Fläche teilweise die neue Fl.-Nr. 1772 der Gemarkung Euerbach.
- c Die Ausgleichsfläche einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen wird den Eingriffsgrundstücken der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Niederwerner Weg II“ der Gemeinde Euerbach zugeordnet. Eingriffsgrundstücke sind die Ackergrundstücke Fl.-Nr. 215 und 216 sowie jeweils teilweise die Fl.-Nr. 1586, 1587 und 1588 der Gemarkung Euerbach. Dazu kommen noch jeweils teilweise die Ackergrundstücke Fl.-Nr. 1337 und 1338 der Gemarkung Oberwerrn.
- d Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft durch die Gemeinde vorzuhalten und gemäß dem dafür vorgesehenen Bewirtschaftungskonzept Feldhamster fördernd zu bewirtschaften.
- A 6 Immissionsschutz**
- a Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) überschreiten:
- | Teilfläche | Emissionskontingent L _{eq} in dB | |
|------------|---|------------------------------|
| | Tag (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) | Nacht (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) |
| GE | 60 | 45 |
- Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubebauung oder Nutzungsänderung mit Auswirkungen auf die festgesetzte Emissionskontingentierung ist die Einhaltung der Kontingente nachzuweisen. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“: 2006-12, Abschnitt 5.
- A 7 Sonstiges**
- a Soweit in dieser Änderung nichts anderes festgesetzt ist, gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Niederwerner Weg II“ der Gemeinde Euerbach in der zuletzt geänderten Fassung.
- B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)**
- B 1 Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
- a Bauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG für Hochbauten jeder Art entlang der Bundesstraße 303 in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
- b Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- B 2 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)**
- a Bauliche Anlagen müssen gemäß Art. 14 Abs. 2 BayBO so errichtet werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Insbesondere

- müssen Beleuchtungsanlagen (z.B. Lichtbänder, Eingangs-, Hallen, Stellplatz-, Hofraumbeleuchtung und dergleichen) so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 71 und der Anschlussstelle Schweinfurt West sowie auf den Bundesstraßen B 19 und B 303 nicht geblendet oder abgelenkt werden.
 - dürfen von den baulichen Anlagen keine verkehrsgefährdenden Emissionen ausgehen.
 - dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 71 und der Anschlussstelle oder der Bundesstraße 303 ablenken und gefährden können. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Werbeanlagen innerhalb der 20 m anbaufreien Zone sind grundsätzlich nicht zulässig.
- C Hinweise**
- C 1 In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften**
- a Nicht veröffentlichte DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Gemeinde Euerbach eingesehen werden.
- C 2 Immissionsschutz**
- a Im Hinblick auf die gemäß Textziffer A 6 a (letzter Absatz) festgesetzte Nachweiseinbringung über die Einhaltung der Emissionskontingente bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen wird dringend empfohlen fachliche Unterstützung durch diesbezüglich qualifizierte Ingenieurbüros in Anspruch zu nehmen und die Erstellung entsprechender Nachweise mit der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt abzustimmen. Eine konkrete Prüfung der Lärmsituation in Form eines schalltechnischen Gutachtens wird für alle künftigen Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen innerhalb des Baugebietes „Am Niederwerner Weg II“ empfohlen, auch wenn sie Gebietsbereiche ohne festgesetzte Lärmkontingentierung betreffen.
- b Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- C 3 Geruchsimmissionen**
- a Durch das Ausbringen von Düngemitteln (Stallmist, Jauche, Gülle) auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Pflanzenschutzmaßnahmen und Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Geräten kann eine zeitweilige Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.
- C 4 Bodendenkmalpflege**
- a Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art.8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- C 5 Eintrag ins Ökoflächenkataster**
- a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Ökoflächenkatasters rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale.) zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 12.05.15 beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am _____ bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.17 bis 23.05.17 öffentlich ausgelegt.**
- Euerbach, den 08.12.17
- 
1. Bürgermeister
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 11.07.17 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- Euerbach, den 08.12.17
- 
1. Bürgermeister
- D Der Satzungsbeschluss ist am 08.12.17 ortsüblich durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Euerbach während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).**
- Euerbach, den 08.12.17
- 
1. Bürgermeister

GEMEINDE EUERBACH

GEMEINDETEIL EUERBACH

3. ÄNDERUNG des Bebauungsplans „AM NIEDERWERRNER WEG II“ M = 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl ortplanung**, Bergrehfeld 30. November 2016 / 24. April 2017 / 10. Juli 2017