



ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - GE** Gewerbegebiet - § 8 BauNVO
 - GE_b** Gewerbegebiet - mit Beschränkungen
 - Emissionskontingente (siehe Textziffer A 8a Abs. 2)
 - TF 1** Teilfläche - z. B. 1
 - Trennlinie zwischen den festgesetzten Lärmpegelbereichen LPB III und LPB IV (siehe Textziffer A 8b)
 - LPB III** Lärmpegelbereich - z. B. III
 - 0,6** Grundflächenzahl
 - 0,4** Geschossflächenzahl - z. B. 0,4
 - W_{max} = 8,0 m** Maximale Wandhöhe an der Traufseite - z. B. 8,0 m (siehe Textziffer A 2a)
 - FH_{max} = 11,5 m** Maximale Firsthöhe - z. B. 11,5 m (siehe Textziffer A 2a)
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn, Gehweg (versiegelt)
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg (unversiegelt)
 - Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Straßenverkehrsgrün)
 - Fläche für Trafostation
 - 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 5d)
 - Grünflächenzahl (siehe Textziffer A 5a)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 5b)
 - Straßenbegleitgrün
 - Ergänzungsr Grün
 - Pflanzgebot auf den Baugrundstücken ohne Standortbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 5c)
 - Bemaßung - Abstände in Metern
- B Hinweise**
- Derzeitige Gemarkungsgrenze
 - Flumeurordnung Verfahren Euerbach 2/Oberwern 2
 - Mögliche zukünftige Anbindung an die B 303
 - Grundstücksgrenze bestehend
 - Grundstücksgrenze geplant
 - Flurnummer
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| Art der baul. Nutzung | Maß der baul. Nutzung |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Grünflächenzahl | |

TEXTTEIL

- A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen**
- A 1 Art der Nutzung**
- a Die im beschränkten Gewerbegebiet (GE_b) nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) bzw. die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätigkeiten) sind gemäß § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - b Tankstellen für den internen Bedarf von Betrieben im Baugebiet sind zulässig.
- A 2 Maß der Nutzung**
- a Im GE_b darf die maximale Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude 8,0 m, die Firsthöhe 11,5 m nicht überschreiten (gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Außenwand wenn diese die Dachhaut überragt. Für die Firsthöhe bei Satteldächern ist der Schnittpunkt der Dachhautebenen maßgebend).
- A 3 Bauweise, Baukörper, Werbeanlagen**
- a Als Dachformen sind Flach-, Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 0-30° zulässig.
 - b Es wird eine besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt die der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO entspricht mit der Besonderheit, dass die Länge der Hausformen bis zu 55 m betragen darf.
 - c Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf der Dachfläche.
- A 4 Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen und Stützmauern**
- a Die Wandhöhe bemisst sich in Bezug zur natürlichen Geländeoberkante. Falls diese zum Zeitpunkt der Gebäudeeinleitung nicht feststellbar ist, muss sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.
 - b Im Baugebiet sind Aufschüttungen des natürlichen Geländes bzw. Stützmauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.
- A 5 Grünordnung**
- a In den Baugebiet ist eine Grünflächenzahl (GÜZ) von 0,3 festgesetzt. Die GÜZ gibt an, wie viel m² Grundstücksfläche offengrün bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Fassaden- und Dachbegrünung flächenbezogen angerechnet werden.
 - b Auf den festgesetzten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P1 und P2 sind standortgerechte Heckpflanzungen anzulegen. Für die Pflanzungen sind heimische Arten nach der Gehölzliste A 5e zu verwenden. Die Flächen sind Bestandteil der inneren Durchgrünung nach Textziffer A 5a und auf die Grünflächenzahl anzurechnen.
 - P1: Straßenbegleitgrün. Anpflanzung einer 2-3-reihige Hecke gemäß Anlage 2 der Begründung. Die Grundstückseinfriedung ist hinter die Hecke zurückzusetzen. Für die Grundstückszufahrten dürfen die Pflanzungen bis zu einer Breite von 10 m unterbrochen werden.
 - P2: Ergänzungsr Grün zu unmittelbar angrenzenden öffentlichen Hecken- bzw. Gehölzflächen bestehend aus 1-2-reihigen Strauchpflanzungen gemäß Anlage 3 der Begründung. Die Einfriedung kann direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
 - c Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes sind neben den Anpflanzungen nach Textziffer A 5b an geeigneter Stelle ergänzende standortgebundene Grünflächen im Rahmen der GÜZ anzulegen. Je 2000 m² Grundstücksfläche sind darauf mindestens 2 heimische Laubbäume 1. Ordnung (Hochstämme >= 16-18) anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten nach der Gehölzliste A 5e zu verwenden.
 - d 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 gemäß Anlage 4 der Begründung herzustellen.
 - e Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Arten gemäß der Gehölzliste nach Anlage 5 der Begründung zu verwenden. Die Anlage ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
 - f Die Pflanzmaßnahmen gemäß Textziffer A 5 sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung bzw. Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode fachgerecht durchzuführen. Die Entwicklung der Pflanzungen ist durch fachgerechte Pflege zu gewährleisten. Ausfälle von Bäumen und mehr als 10% der Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Ein Formschnitt der gemäß Textziffer A 5 zu pflanzenden Hecken und Bäume ist nicht zulässig.
 - g Eingriffe in vorhandene Hecken auf den überplanten privaten Grünflächen sind im Rahmen der neu zulässigen gewerblichen Nutzung möglichst zu minimieren. Die notwendige Beseitigung von Hecken darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.
- A 6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**
- a Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Ausgleichsfläche A gemäß Anlage 6 der Begründung festgesetzt. Sie wird dem Okokonto der Gemeinde Euerbach entnommen. Ihre Flächengröße beträgt 7.848 m². Sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Südwesten der Ortslage von Euerbach und beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 1120 ganz sowie die Grundstücke Fl.-Nr. 994 (Bachlauf), 1113 (Weg), 1118, 1119, 1121, 1122, 1130 (Weg), 1044, 1150, 1155, 1156 und 1157 jeweils teilweise. Alle Grundstücke Gemarkung Euerbach. In dem vom Amt für Ländliche Entwicklung derzeit betriebenen Flurneuordnungsverfahren belegt die Fläche jeweils teilweise die neuen Fl.-Nr. 994 (Bachlauf), 994/6 und 994/10 der Gemarkung Euerbach.
 - b Die Ausgleichsfläche A einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplans „Am Niederwerner Weg IV“ der Gemeinde Euerbach zugeordnet. Eingriffsgrundstücke sind die Grundstücke Fl.-Nr. 2112 (Weg) und 218 (Weg), jeweils ganz sowie die Grundstücke Fl.-Nr. 2111/1 (Weg), 2114 (Weg), 212/2, 212/3 (Weg), 212/4, 212/5, 212/7, 212/9, 213, 219, 220, 221, 221/1, 222, 223 (Weg), 224, 225, 226 und 227, jeweils teilweise. Alle Grundstücke Gemarkung Euerbach.
 - c Die Ausgleichsfläche A einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft zu erhalten und gemäß dem von der Teilnehmergemeinschaft Euerbach 2 aufgestellten Pflege- und Bewirtschaftungskonzept fachgerecht Biotop prägend zu pflegen.
- A 7 Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche**
- a Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in den Lebensraum der nach europäischem Recht streng geschützten Art des Feldhamsters wird die Ausgleichsfläche B gemäß Anlage 7 der Begründung festgesetzt. Ihre Flächengröße beträgt 9.045 m². Sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Norden der Ortslage von Euerbach und beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 354 (Weg) ganz sowie die Grundstücke Fl.-Nr. 350, 351 (Weg), 352, 353 und 355 jeweils teilweise. Alle Grundstücke Gemarkung Euerbach. In dem vom Amt für Ländliche Entwicklung derzeit betriebenen Flurneuordnungsverfahren belegt die Fläche teilweise die neue Fl.-Nr. 1772 der Gemarkung Euerbach.

- b Die Ausgleichsfläche B einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen wird den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplans „Am Niederwerner Weg IV“ der Gemeinde Euerbach zugeordnet. Die Eingriffsgrundstücke entsprechen der Auflistung in Textziffer A 8b (bzw. flächenmäßig unterschiedlich).
- c Die Ausgleichsfläche B ist dauerhaft durch die Gemeinde vorzuhalten und gemäß dem dafür vorgesehenen Bewirtschaftungskonzept feldhamsterfördernd zu bewirtschaften.

- A 8 Immissionsschutz**
- a Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen in 3 Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 gegliedert, welche in der Planzeichnung dargestellt sind. Innerhalb der jeweiligen Teilflächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren Schallemissionen die in nachfolgender Tabelle angegebene Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} in dB (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	Emissionskontingent L _{eq} in dB
		Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)
TF 1	60	45
TF 2	63	48
TF 3	61	46

- b Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubau oder Nutzungsänderung mit Auswirkungen auf die festgesetzte Lärmkontingentierung ist die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
- c Um ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass die nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ (Hrsg. DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) geforderten Schalldämmmaße entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen nachgewiesen werden. Die in der Planzeichnung durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“.
- d Als Mindestanforderungen für alle Fassaden gilt Lärmpegelbereich III bzw. IV. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.
- e Für Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind nach DIN 4109 fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, vorzusehen.

- B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)**
- B 1 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, Eingänge-, Hallen-, Stellplatz-, Hofraumbeleuchtung und dergleichen) so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 19, der A 71 und der Anschlussstelle Schweinfurt-West nicht geblendet oder abgelenkt werden.
 - dürfen von den baulichen Anlagen keine verkehrgefährdenden Emissionen ausgehen.
 - dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 71 und der Anschlussstelle ablenken und gefährden können. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

- C Hinweise**
- C 1 In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften**
- a 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 8 a (letzter Absatz) festgesetzte Nachweiseerbringung über die Einhaltung der Emissionskontingente bei Neuerrichtung und Änderung von Bauwerken 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.
 - b Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den immissionsschutzrechtlichen Grenzwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- C 3 Oberflächenwasserabfluss**
- a Unverschlammtes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, sollte auf den Baugrundstücken z. B. in Zisternen zwischen gespeichert und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) verwendet, überschüssiges Wasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Zisternen sollten mindestens 2,5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche aufweisen. Beim Bau dezentraler Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsanlagen) ist das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.
 - b Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften in die Kanalisation einzuleiten. Durch ölhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.
 - c Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nach der Entwässerungsplanung der Gemeinde nicht zulässig.
- C 4 Geruchsmissionen**
- 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 5 Bodendenkmalpflege**
- a Auftretende Funde von Bodendenkmälern sind nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Landratsamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- C 6 Eintrag ins Okoflächenkataster**
- a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Okoflächenkatasters rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 26.10.14 beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 21.11.14 bekannt gemacht.**
- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.15 bis 01.07.15 öffentlich ausgelegt.**
- Euerbach, den 03.08.15
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 13.07.15 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- Euerbach, den 03.08.15
- D Der Satzungsbeschluss ist am 1. September 2017 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 01.09.17
- GEMEINDE EUERBACH**
- GEMEINDETEIL EUERBACH**
- BEBAUUNGSPLAN „AM NIEDERWERNER WEG IV“ mit 2. Änderung Des Bebauungsplans „AM NIEDERWERNER WEG II“ und 1. Änderung des Bebauungsplans „AM NIEDERWERNER WEG III“ M = 1:1.000.
- Bearbeitet durch: peichl ortplanung, Bergheimfeld 10. November 2014/16. März 2015/10. Juli 2015

