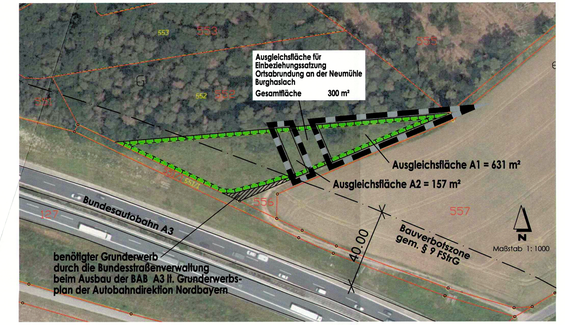
Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand

Externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen, Flur Nr. 552, Gemarkung Elsendorf



Lage der vorgesehenen Ausgleichsflächen als Teilfläche bzw. -maßnahme

Ausgleichsfläche A1 = 631 m²
Ausgleichsfläche A2 = 157 m²
Ausgleichsfläche Gesamt = 788 m²

A. Typenschablone

Für die in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengestellten Festsetzungen: Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in den Kapiteln B & C erläutert.

Teilbereich

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Dachform
TH ..... m	FH ..... m

B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0.40 — Grundflächenzahl GRZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)
Das Maßstabsmaß ist die kreisstraße ERH 21 (Teilbereiche 1 und 2A bis 2D) wird zur Berechnung der Grundflächenzahl GRZ als ein Baugrundstück mit einer maximalen GRZ von 0,40 festgesetzt.

GRZ 0.60 — Grundflächenzahl GRZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)
Für das Mischgebiet nördlich der Kreisstraße ERH 21 (Teilbereich 3) wird eine maximale GRZ von 0,60 festgesetzt.

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschablone der Teilbereiche:

II+D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO, i.V. m. Art. 83 Abs. 6 BayBO).

TH ..... m — Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Bei Pultdach gilt der niedrigere Dachanschluss als Traufwand.

FH ..... m — Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO(); gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First. Bei Pultdach gilt der höhere Dachanschluss als First. Die Firsthöhe von Gebäuden mit Pultdächern muss den festgesetzten Wert in der Nutzungsschablone um 1,50 m unterschreiten.

OK-FFH.§20.§5 — **Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Hauptgebäuden**
Höhenangabe der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß, durch Festlegung der Fertigfußbodenhöhe im EG bezogen auf NN-Höhen.
Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen NN-Höhe bis +/- 0,20 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 3 BauNVO)

Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max ± 5 ° sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

5. Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Sonstige Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Kreisstraße ERH 21)

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

StraßenverkehrsflächenStraßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ausbau vorhandener landwirtschaftlicher Erschließungsweg.

P — Private Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Parkplätze für die Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand.
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu den Baurechten ist Über die Bayerische Bauordnung (BayBO) nachzuweisen.

Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich (§9 Abs. 1 Nr. 4 & 11 BauGB)
festsetzung der Lage von Grundstücksausfahrten

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

B — Öffentliche Grünfläche, Begleitgrünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B — Private Grünfläche, Begleitgrünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Bestehender Teich im Gartengrundstück
Veränderungen am Gartenteiche und an Überbdschungen, Uferanlauf und Teichboden sind Über die üblichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zulässig.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche A1 und A2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen zum Ausgleich Im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; entsprechend **„Ausgleichsflächen/-maßnahmen“)**
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet.
Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flur-Nr. 552 (Teilfläche) der Gemarkung Elsendorf, Stadt Schlüsselfeld.
Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 552 werden auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Stilllegungsfläche als Aufforstung durchgeführt.
Entwicklungsziel ist der Aufbau eines standorttypischen Laubmischwaldes.
Die Ausgleichsmaßnahme wurde in enger Abstimmung mit dem staatlichen Forstamt Burgebrach, Zweigstelle Schlüsselfeld durchgeführt. Eine Vorabstimmung zur Anerkennung der Aufforstung als Ausgleichsfläche durch die Untere Naturschutzbehörde liegt vor.
Die nebenstehende Planskizze zeigt die gesamte Aufforstungsfläche. Von der Gesamtfläche wird eine Teilfläche von 631 m² und eine weitere Teilfläche von 157 m² als Ausgleichsflächen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand hergestellt.
Die Flächenanrechnie kann im Bebauungsplan erarkiert, sie werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertragen swie Eintragung einer Grunddienstbarkeit und Reallast ins Grundbuch gesichert und bei der Meldestelle in Hof angemeldet.

Versickerungsfähige Beläge
Im Baugebiet sind für Stellplätze und untergeordnete befestigte Flächen nur Beläge zulässig, die eine Oberflächenwasserversickerung zulassen. Diese Festsetzung trifft nur zu, soweit für die Flächen nicht aus anderen baurechtlichen Genehmigungen oder Gutachten Beläge mit davon abweichenden Eigenschaften gefordert sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Badenschutz
Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Blei-gedeckten Anteilen, auch bei Eingangsüberdachungen, Gauben oder Erkern sind nur bis insgesamt 50 m² zulässig. Dachrinnen und Fallrohre können dabei vernachlässigt werden. Bei Blecheindeckungen Über 50 m² muss die Oberflächenbehandlung den jeweils gültigen Vorschriften zur Verwendung im Außenbereich genügen. Einzuhalten ist dabei auch die NWFreiV mit dem jeweils neuesten Stand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).
Der Baumbestand im Gartenpark wurde detailliert erfasst und bewertet.
Die Im Plan farbig dargestellten Bäume wurden nach der Bewertung als erhaltenswert eingestuft, dürfen nicht entfernt werden und müssen im Rahmen der natürlichen GehÖzentwicklung erhalten bleiben.
Die Gesamtliste aller bewerteten Gehölze ist in der Begründung enthalten.

Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 buchstabe d) BauGB). Die Pflanzstandorte können um +/- 5,0 m verschoben werden.
Als Grenzabstände einzuhalten sind, abweichend von Art. 47-52 AGBGB, für Bäume mind. 1,0 m zu öffentlichen Grundstücksgrenzen, sowie zu Straßen- und Wegerändern mind. 1,0 m.
Die Freihaltung des Lichtraumprofiles der Baumkrone bis 4,5 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

Exemplarische Pflanzliste:

Alle in den festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.

Großkronige Bäume
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm

Acer campestre	- Feldahorn	Robinia pseudoacacia	- Robinie
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Esche	Tilia cordata	- Winterlinde
Juglans regia	- Walnus	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Populus tremula	- Zitterpappel		

Kleinkronige Bäume
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Sorbus domestica	- Speierling
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere	Salix alba	- Silberweide als Kopfw.

Obstbaumhochstämme
Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v, ca8 min, 8 - 10 cm, Kronenansatz mindestend 1,80 m hoch.
Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste des Merkblattes "Streuobst" der Bayerischen Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau. Verwendung von alten Obstsorten.

Sträucher für Gehölzstreifen und freiwachsende Hecken
Pflanzgröße: Str. Hei 2 x v, ca8

Alnus incana	- Grauerle	Salix daphnoides	- Reifweide
Cornus mas	- Kornkirsche	Salix fragilis	- Knackweide
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Salix incana	- Lavendelweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix pentandra	- Lorbeerweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix purpurea	- Steinweide
Prunus padus	- Traubenkirsche	Salix triandra	- Mandelweide
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbb.	Salix viminalis	- Hanfweide
Salix cinerea	- Aschweide	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen an der Lärmschutzwand

Clematis vitricella	- Waldrebe		
Euonymus fortunei var. radicans	- Kletterpindelstrauch		
Hedera helix	- Efeu		
Jasminum nudiflorum	- Echter Jasmin		
Lonicera henryi	- Immergrünes Geißblatt		

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB).
Bauverbotszone der Kreisstraße ERH 21 mit 15 m Breite am Nordgrundstück, gemessen am derzeit bestehenden Fahrbahnrand sowie einer reduzierten Breite auf 6 m im Anschlussbereich des Südgrundstückes.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand“ (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 BauGB & § 16 Abs. 5 BauNVO).

Schallschutzwand zur Einhaltung der Emissionswerte im Teilbereich 3 bei Stellplatznutzung bis zu max. 32 Pkw ,zugunsten des westlich angrenzenden WA-Gebietes auf Flur Nr. 338, das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesen wurde und in der 1. Änderung zum Bebauungsplan nicht mehr enthalten ist.
Aktive Lärmschutzmaßnahme Teilbereich 3 Richtung Westen wie im Schallschutzgutachten vom 06.12.2021 enthalten.
Zum Schutz des geplanten Wohngebäudes auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 338 der Gemarkung Vestenbergsgreuth ist westlich des Parkplatzes die Errichtung der folgenden Lärmschutzwand vorzusehen:
Länge der Lärmschutzwand: = 37,00 m
Höhe der Lärmschutzwand-Oberkante: h = 2,70 m Über GOK
Schalldämmung der Lärmschutzwand: DL R = 24 dB
Schalldämmung in Anlehnung an die ZTV-LSW 06.
Jegliche Öffnungen, Spalten und offene Fugen sind in der Lärmschutzwand nicht zulässig.
Die erforderliche Lage der vorgenannten Lärmschutzmaßnahme ist in der Planzeichnung enthalten.
Die Lärmschutzwand kann an der Westseite aus gestalterischen Gründen mit Kletterpflanzen gemäß exemplarischer Pflanzliste begrünt werden.

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB I.V.m. der BayBO)

1. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 6 BayBO).
Bei festgesetzten Baulinien sind mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung eigenständige Abstandsregelungen abweichend von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 6 Abs. 5 Satz 2 und Satz 3 BayBO zulässig. Mit Einhaltung der Baulinien und den zugelassenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten die Abstandsflächen als eingehalten.

2. Hauptgebäude

2.1 Dachform, Dachüberstand
Zulässige Dachformen sind **Satteldächer** (SD), **Pultdächer** (PD), **versetzte Pultdächer** (PDv), **Walmdächer** (WD) und **Flachdächer** (FD) entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone.
Bei Satteldächern ist eine Krüppelwalmausbildung zulässig.
Die Ausrichtung an der Traufe dart max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.
Beim Pultdach wird der tiefere Dachabschluss als Traufe betrachtet. Der Dachvorsprung am höheren Dachabschluss darf bei Pultdächern max. 20 cm betragen (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.2 Dachneigungen
Die zulässigen Dachneigungen sind abhängig von der Dachform des Gebäudes (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

SD / PDv = 10° - 60°
PD = 5° - 25°
WD = 20° - 60°

2.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen oder mittelgrauen bis anthrazit gefärbten Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
Für Dachneigungen bis 30° sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien wie beschichtete Blecheindeckungen mit Metalloberfläche oder naturroter Oberflächenbeschichtung zulässig.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30° und abgeleitet aus den festgesetzten Dachformen zulässig: die maximale Gaubenbreite pro Gaube (gemessen an den Außenkanten ohne Dachüberstand) beträgt 2,50 m. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge aller Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht Überschreiten; Mindestabstand der Gauben zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand).
Außenwandständige Zwerchgiebel & gegenüber der Außenwand vorspringende Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels & des Zwerchhauses muss mind. 40 cm unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.4 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaikelement zugelassen und müssen mit den Dörgen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe und Ortgang mus mind. 40 cm betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.5 Kniestock
Kniestöcke sind bei Gebäuden mit Geschossfestsetzung:
bis I + D mit einer Höhe von max. 1,20 m.
bis II + D mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.
Gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

3. Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Überbauboren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie maximal jeweils pro Nebenanlage eine Grundfläche von 40 m² nicht Überschreiten.

4. Gestaltung der Garagen / Stauraum
Für Garagen sind dieselben Dachformen wie für das Hauptgebäude zulässig (vgl. Nutzungsschablone). Dachneigung mit max. 5° Differenz zum Hauptgebäude, beidseitig gleich; oder abgeschleppte Dach. Die Gestaltung aneinandergebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Abstimmungsgebot)
Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.
Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
Carports sind auch mit begrünten Flachdach zulässig. Der Mindestabstand aller Garagentore vom Rand der öffentlichen Straße beträgt 5,00 m. Einfahrtsflächen auf Öffentlichem Grund können dabei berücksichtigt werden. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 & 3 BayBO).

5. Einfriedungen
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockel sind nicht zulässig.
Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Natursteinmauern und Holzbretterzäune bis 1,50 m Höhe, Metallfelderzäune, Metallstabzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
Trockenmauern / Gudermermauern aus Naturstein sind nur zur Geländeabdeckung zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

6. Geländeanpassung
Die Anlieger haben auf allen Grundstücken die zur Herstellung und dem Unterhalt des Straßenkörpers oder sonstiger angrenzender öffentlicher Flächen notwendigen unterirdischen Stützmaßnahmen wie Betonrückenstützen oder Randkeile zu dulden.

D. Hinweise

1.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
1.2 Bestehende Grenzzeichen
2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3 Flurstücksnummern (beispielhaft aus der Planzeichnung)
4 Bestehende bauliche Anlagen
5 Vorhandener Baum
6 Bemaßung
7 Bestandshöhen im Gelände oder der vorhandenen Gebäude
8 Nachrichtliche Übernahme vorhandener Schutzgebiete und Schutzobjekte nach den Naturschutzrechtlichen Vorschriften
9 Darstellung von Stellplatzvorschlägen
10 Sichtdreiecke für die Ausfahrt aus dem Flurweg (Flur Nr. 340) in die Kreisstraße ERH 21, innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
11. Flächen zur Bewirtung im Außenbereich.
Standgleichheiten an der Seebühne.
Empfohlen werden Befestigungen der Flächen durch Beläge mit mittlerem Abflussbeiwert V m kleiner 0,5 (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Kiesbeläge, Schotterrasen).
12 Anordnung von Sitz- und Ruhebereiche ohne Bewirtung rund um den See verteilt. Jeweils max. 8 Sitzplätze pro Sitz- und Ruhebereich.
Empfohlen werden Befestigungen der Flächen durch Beläge mit mittlerem Abflussbeiwert V m kleiner 0,5 (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Kiesbeläge, Schotterrasen).
13. **Immissionsrichtwerte für Lärm zur Umgebungsbebauung**
Es gelten die Regelungen für Lärm im allgemeinen Wohngebiet für alle umgebenden Bebauungen. Die dazu derzeit anzuwendenden gültigen Regelwerke und Veröffentlichungen entsprechend dem aktuellen Schallschutzgutachten vom 6. Dezember 2021 sind:
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch die zweite Verordnung vom 4. November 2020, gültig seit 1. März 2021
- DIN 18005:2002-07 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
- Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe Mai 1987 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- DIN ISO 9613-2:1999-10 Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren
- 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, gültig seit 1. November 1998; zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- VDI 3726:1991-01 Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen
- VDI-Richtlinie 3770, Ausgabe April 2020 Sport- und Freizeitanlagen (Emissionskennwerte technischer Schallquellen)
- Sächsische Freizeitlärmstudie - Handlungsanleitung zur Prognose und Beurteilung von Geräuschbelästigungen durch Veranstaltungen und Freizeitanlagen; Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, April 2006
- Ergänzung zur Sächsischen Freizeitlärmstudie - Aktualisierung von Emissionskenngrößen und Prognoseverfahren für Beschallungsanlagen im Freien; Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 11. März 2019
- Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007 "Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen" Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schifferreihe Heft 89, Augsburg 2007
- ZTV-LSW 06 Zusätzliche Technische Vertragsbedingung und Richtlinie für die Ausführung von Lärmschutzbrücken an Straßen

14. **Immissionsrichtwerte für Lärm Im Mischgebiet**
Da die gesamten Flächen Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen werden, gelten die Immissionsrichtwerte für **Lärm für Mischgebiete** als Art der zu schützenden Nutzung nach TA Lärm.
Die dazu derzeit anzuwendenden gültigen Regelwerke und Veröffentlichungen entsprechend dem aktuellen Schallschutzgutachten vom 6. Dezember 2021 sind unter Hinweise Punkt 13. aufgeführt.

15. **Umgang mit Oberflächenwasser**
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Anfallendes Oberflächenwasser aus Dachflächen und Belagsflächen soll, soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen, in den Grundstücksflächen durch geeignete Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen wie Regenwasserstemen, Gräben, Sickermulden, Rigolen u. a. verbleiben.
Überschüssiges, aufgrund vorhandener Bodenversickerungswerte nicht versickerbares Oberflächenwasser kann in das Öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z.B. in Zisternen) und Für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurückzuhalten.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

16. **Schutz gegen drückendes Wasser**
Die Kellergeschosse und alle Wände im Bodenanschlussbereich unter vorh. Außenanschlusshöhen sollten in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Die Verwendung des Einbaues von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.

17. **Baustoffe**
Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.

18. **Archäologische Funde**
Aufgefundene Bodenkenmäler sind unverzüglich der Archäologischen Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon: 0911/23585 - 0, Fax: 0911/2358528 anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

19. **Oberboden**
Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

20. **Höhenplanung**
Im Zuge der Eingabeplanung ist eine Höhenplanung der Gebäude und der Außenanlagen mit Angabe von Höhen in m Über NN oder Höhen Über Straßenoberkante der Straße auf vorhandene Straßenanschlusshöhen vorzulegen. Diese ist Bestandteil der Eingabeplanung hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens. Ein Fehlen bewirkt die Unvollständigkeit der Bauvorlagen.

21. Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG

E. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am **28.04.2020** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand" mit Fachplanung Grünordnung beschlossen. Der Beschluss wurde am **18.12.2020** ortsüblich bekanntgemacht.

2. Billigung des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **26.04.2021** den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand" mit Fachplanung Grünordnung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **26.04.2021** gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Der Beschluss wurde am **07.06.2021** ortsüblich bekanntgemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **17.05.2021** bis **28.06.2021** mit der Fassung vom **26.04.2021** .
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **12.05.2021** bis zum **28.06.2021** mit der Fassung vom **26.04.2021** .

4. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Die Abwägung mit Beschlussfassung zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am **27.09.2021** .
Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden Über die Beschlussfassung unterrichtet.

5. Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **27.09.2021** den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand" mit Fachplanung Grünordnung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **27.09.2021** (einschließlich in der Sitzung vom **27.09.2021** besprochener Änderungen) gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Der Beschluss wurde am **22.10.2021** ortsüblich bekanntgemacht.

6. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand" mit Fachplanung Grünordnung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **27.09.2021** für die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit von **02.11.2021** bis **02.12.2021** stattgefunden.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **02.11.2021** bis zum **02.12.2021** mit der Fassung **27.09.2021** .
Dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt wurde auf Antrag eine Fristverlängerung bis **10.12.2021** gewährt.

7. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Die Abwägung mit Beschlussfassung zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am **07.03.2022** .
Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden Über die Beschlussfassung unterrichtet.

8. Erneute Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **07.03.2022** den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand" mit Fachplanung Grünordnung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **07.03.2022** (einschließlich in der Sitzung vom **07.03.2022** besprochenen Änderungen) erneut gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Der Beschluss wurde am **11.03.2022** und am **25.03.2022** ortsüblich bekanntgemacht.

9. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungs