Die Gemeinde Aurach erlässt aufgrund

– der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) m. W. v. 03.11.2017 | 3634

– der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057,1062) m. W. v. 21.11.2017 | 3786

– der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

– in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

folgende

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I"

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen, jeweils in der Fassung vom __.__.2019.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung umfasst eine Größe von ca. 5,5 ha und enthält die Flurstücke 213 (teilw.), 216 (teilw.), 214, 215/7, 381 (teilw.) 387 und 388 der Gemarkung Aurach und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bundesautobahn BAB 6 (Fl.-Nr. 274),
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr.389), die Kläranlage (Fl.-Nr. 213) und das Gewerbegebiet „Am Steinauerweg II" (Fl.-Nr. 217/2)
- im Süden durch die Bundesstraße B14 (Fl.-Nr. 379)
- im Osten durch das Gewerbegebiet „Am Steinauer Weg I" (Fl.-Nr. 215/6, 215/3 und 387/1).

§1

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg"

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

GRZ 0,75; GFZ 1,6

TH max = 10,00 m
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH), gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 10,00 m über dem derzeit bestehen Gelände liegen.

Aufführungen sind nur im Bereich der Haupt- und Nebengebäude gestattet. Sie dürfen im Mittel nicht mehr als maximal 75 cm betragen.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind in den Planunterlagen prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO) und Erstellung der baulichen Anlagen

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Im gesamten Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Bauliche Maßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone sind mit Abstimmung und Genehmigung mit dem staatlichen Bauamt zu erfolgen.

Bei der Ausrichtung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

Gebäude sind mit Maßnahmen des passiven Lärmschutzes (z.B. Lärmschutzfenster) vor den Schallimmissionen der BAB 6 zu schützen. Aufenthaltsräume- und Büroräume sind auf die schallabgewandte Gebäudeseite zu legen.

Die Einhaltung des Gründrondnungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Planzeichen und Text ist in den Eingabeplänen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen und Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße zu errichten, um die Straßen- und Wegeflächen möglichst gering zu halten.

Der Belag des Stauraumes vor Garagen und der Belag der Stellplatzflächen ist so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdeten Stoffen zu rechnen ist.

Der Raum für Garagen und Stellplätze ist dem Bedarf entsprechend auf dem eigenen Firmengelände zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist auch eventuell anfallender Besucherverkehr zu berücksichtigen.

Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

Werden auf dem Gewerbegrundstück mehr als 10 PKW – oder LKW-Stellplätze angelegt, so ist für jeweils 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Bundesstraße sind nicht zulässig.

5. Wege und Lagerplätze

Wege und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen

Ausnahmen gelten für Bereiche, in denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird. Diese Bereiche sind entsprechend zu befestigen und das dort anfallende Wasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

6. Dächer

Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von und 5° bis 35° und Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

7. Äußere Gestaltung der Baukörper

Glänzende Materialien sind unzulässig. Es sollen gedeckte Farbtöne verwendet werden.

8. Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen

Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht einzuschränken, um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenbeleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf – Niederdrucklampen) zugelassen. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Es sind nur firmeneigene Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen.

Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten. Maximale Masthöhe ist die Traufhöhe der Gebäude.

Bei jeglicher Anbringung von Werbeanlagen ist die Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt bzw. die Autobahndirektion zu beteiligen.

9. Einfriedungen

Zulässig sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Zulässig sind Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,80 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. Die Mauern sind straßenseitig oder zur zu begrünen. In dem Mauern sind im Abstand von höchstens 10 cm zum Boden, Schlupflöcher für Kleintiere (Igel, Eidechsen, Katzen, etc.) vorzusehen.

Erdlang der Staatsstraße ist durchgehend eine Einfriedung ohne Tür und Tor, in mindestens 8m Abstand zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu errichten. Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße sind unzulässig.

10. Umweltschutz

Die Betriebe sind mit spezifischen emissionsmindernden Anlagen auszustatten. Diese Anlagen sind dem Stand der Technik anzupassen.

Bei der Betriebsansiedelung ist darauf zu achten, dass die Möglichkeit zur Wiederverwertung von Rohstoffen ausgeschöpft werden. Die Abfallprodukte des Betriebes können Rohstoffe für andere Betriebe sein (z.B. Abwärmenutzung)

Aus Gründen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind größere Wand- und Mauerflächen zu begrünen.

Die fachgerechte Verlegung von Abwasserleitungen auf Gewerbeflächen und der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind nachzuweisen.

Der Gemeinde und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozess verwendeten oder entstehenden Stoffe auszuhändigen. Diese Liste ist ständig zu aktualisieren.

Soweit Flachdächer für alle Arten von Gebäuden errichtet werden sind diese extensiv zu begrünen.

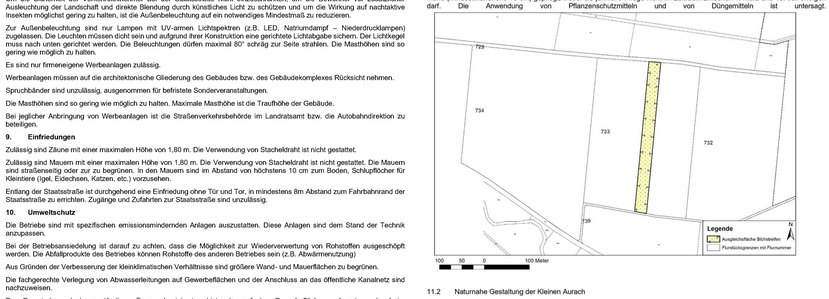
Bei der Errichtung von Produktionsbetrieben sind die lauten Produktionsbereiche in Richtung Autobahn zu orientieren, während Büro- und Sozialräume auf die schallabgewandte Seite zu legen sind. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Bundes-, Staats- bzw. Kreisstraße übernommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel je Quadratmeter Grundfläche von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgesetzt.

11. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1 Ausgleichsfläche

Auf einer ca. 0,935 ha großen Ackerfläche auf dem Flurstück Flur-Nummer 733 Gemarkung Büchelberg, Gemeinde Aurach erfolgt die Anlage eines Blühstreifens durch Ansaat einer geeigneten krautreichen Saatgutmischung. Der Blühstreifen ist dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten. Jährlich werden zur Pflege abwechselnd ca. 50 % der Flächen mit einer einschürigen Mahd (Mindestmahdhöhe 10 cm) gepflegt, wobei die jährliche Pflege nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 15. Juli erfolgen darf. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln ist untersagt.



11.2 Naturnahe Gestaltung der Kleinen Aurach

Die Kleine Aurach wird als leicht mäandrierendes Gewässer mit flachen Ufern, wechselnden Böschungsneigungen und Aufweitungen naturnah angelegt. Der Gewässerunterhalt erfolgt zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Gewässerorganismen schonend.

11.3 Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung

Die Gehölzrückschnitte müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

11.4 Pflanzgebote

1. Pflanzgebot „Eingrünung der Gewerbefläche" (pfg1)

Am Rand des Gewerbegebiets wird eine zwei- bis dreireihige Hecke mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gepflanzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölzpflanzungen zu ersetzen.

2. Pflanzgebot „Kleine Aurach" (pfg2)

Bei der Gestaltung der Flächen entlang der Kleinen Aurach sind Sukzessionsflächen vorzusehen. Entlang des Gewässers werden als Initialpflanzungen standortgerechte Gehölze gepflanzt.

3. Pflanzgebot „Erhalt bestehender Gehölze am Regenrückhaltebecken und entlang der Kleinen Aurach" (pfg3)

Gehölze im Regenrückhaltebecken und auf der Böschung der Kleinen Aurach im Westen des Geltungsbereichs bleiben entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan soweit wie möglich erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, im Falle eines Verlusts sind die Gehölze zu ersetzen.

4. Pflanzgebot „Rückbau Teich und Ansaat einer Blumenwiese" (pfg4)

Entsprechend den Vorgaben der Kompensationsberechnung für den Neubau der Kläranlage Aurach wird der östliche Klärteich rückgebaut und eine Blumenwiese angelegt. Der trockengelegte Teich östlich der neuen Kläranlage wird mit unbelastetem Aushubmaterial verfüllt. Die neu gebildete, ebene Fläche wird mit geeignetem Saatgut angesät. Das entstehende Extensivgrünland ist dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Als Nutzung des Extensivgrünlands ist eine zwei- bis dreimalige Mahd, je nach Nutzung und Witterungsverlauf, einschließlich des Abräumens des Mahdgutes vorzusehen. Eine Beweidung ist möglich.

B. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Es wird grundsätzlich empfohlen, dass Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Grundstück versickern zu lassen bzw. zur Bewässerung oder Stauchwassernutzung zu sammeln.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers ist ein Rückhaltevolumen von 3 m³ pro 100 m² befestigter Fläche vorzusehen. Durch die gleichzeitige Rücknahme von Bewerbeflächen ist durch die Änderung und Erweiterung gibt es in der Summe keine Erhöhung zu versiegelnden Flächen.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage eingeleitet.

2. Solarenergie

Die Nutzung solarer Energie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Nachteilige Auswirkungen von Photovoltaikanlagen auf den Straßenverkehr, wie z.B. Blendung durch Reflektion, sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

3. Dammaloshutz

In der näheren Umgebung befindet sich das Bodendenkmal Nr. 141920 Siedlung des frühen Mittelalters. Im Planungsgebiet sind bisher keine Bodendenkmäler bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

4. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

5. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

6. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

7. DIN – Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN – Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Aurach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

8. Immissionen

Immissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen sind zu dulden.

9. Grünordnung

8.1 Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietseigene Herkünfte verwendet werden.

8.2 Bei den Pflanzqualitäten sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen
- Bäume / Hochstämme für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Pflanzgröße Sträucher für Hecken: mindestens Strauchen, 1 x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm.

8.3 Für die Auswahl der Pflanzen für die Eingrünung der Gewerbefläche werden folgende standortypischen Arten vorgeschlagen:

- Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:
  - Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - Betula pendula (Sand-Birke)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Pyrus pyraster (Wildbirne)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
- Sträucher
  - Strauchqualitäten der oben genannten Baumarten
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel
  - Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
  - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
  - Rosa arvensis (Feldrose)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball

8.4 Für die Auswahl der Pflanzen entlang der Kleinen Aurach werden folgende standortypischen Arten vorgeschlagen:

- Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:
  - Alnus glutinosa (Schwarzerle)
  - Alnus incana (Grauerle)
  - Betula pendula (Sand-Birke)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Prunus padus (Traubenkirsche)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Salix alba (Baum-Weide)
  - Salix triandra (Mandelweide)
  - Ulmus laevis (Flatterulme)
  - Ulmus minor (Feldulme)
- Sträucher
  - Strauchqualitäten der oben genannten Baumarten
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
  - Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn
  - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
  - Rhamnus catharticа (Kreuzdorn)
  - Rhamnus frangula (Faulbaum)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

8.5 Der empfohlene Pflanzabstand für die Strauchpflanzungen bei der Eingrünung beträgt 1 bis 1,5 m. Als Abstand zwischen den Baumpflanzungen wird bei der Eingrünung 10 bis 15 m empfohlen. Die Heckenpflege umfasst ein abschnittsweises Auf-den Stock-Setzen der Sträucher alle 10 bis 20 Jahre.

8.6 Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

8.7. Bei der Anlage des Blühstreifen ist auf die Verwendung einer geeigneten Aussaatmischung zu achten. Geeignet sind Mischungen von Kräutern aus gebietseigenem Saatgut (z.B. Standortvariante 1 (Grundmischung), nur Kraut- sowie Leguminosenanteil, Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V und alternativ die KULAP-Blühmischung B 48 „Lebensräder Acker – frisch". Andere Mischungen sind nach Absprache mit der Naturschutzbehörde möglich. Ein Schröpfschnitt kann im ersten Jahr nach der Ansaat beim starken Auftreten von Problemkräutern auch innerhalb der Vegetationszeit erforderlich sein, um den gewünschten Bestand etablieren zu können. In den Folgejahren ist in solchen Fällen bei Bedarf der Naturschutzbehörde eine Nach- bzw. Neuansaat möglich.

8.8 Als Saatgutmischung für Ansaat einer Blumenwiese sollte gebietseigenes Saatgut verwendet werden. Der Schwerpunkt der in der Saatgutzusammenstellung enthaltenen Arten sollte im mittleren Standortspektrum liegen. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig.

8.9 Die Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, werden durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, in das Grundbuch gesichert. Zur Sicherstellung der erforderlichen Pflege ist im Grundbuch gleichzeitig eine Reallast einzutragen.

8.10 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, soll in nutzbarem Zustand erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs, zugeführt und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden.

§2

Für den Bereich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg" gelten die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg", rechtsverbindlich seit 27.09.1991

VERFAHRENSVERMERK

1. Die Gemeinde Aurach hat in der Sitzung vom 28.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Steinauer weg BA I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2019 hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2019 hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Aurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Aurach, den __.__.____

_____
Simon Götthert, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Aurach, den __.__.____

_____
Simon Götthert, 1. Bürgermeister

Siegel

Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet Steinauer Weg BA I"
o. Maßstab

Planzeichenlegende

1. Art der baulichen Nutzung
   - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. überbaubare Fläche
   - Baugrenze
3. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Wirtschaftsweg
4. Grünflächen
   - öffentliche Grünfläche
   - private Grünfläche
5. Wasserflächen
   - Wasserflächen (Kleine Aurach)
6. Flächen für die Landwirtschaft
   - Flächen für die Landwirtschaft
7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - zu erhaltende Bäume und Sträucher
   - zu pflanzende Bäume und Sträucher
8. sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Ursprungsfassung
9. Hinweise/nachrichtliche Darstellung
   - bestehende Grundstücksgrenzen
   - 911 Flurstücksnummern
   - bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude

Gemeinde Aurach

Landkreis Ansbach

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Planerstellung	11.11.2019	Ptach	B. Grabner
01	Vorentwurf	28.11.2019	B.Grabner	Heller
02	Entwurf: Einarbeitung Belange des Staatlichen Bauamtes und WWA Ansbach	28.05.2020	B.Grabner	Heller
03				
04				
05				

2019337/B-Plan1001.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH

Schernberg 30 · 91567 Hemau/en · Tel.: 09826/5096-0 · Fax: -50
Internet: www.b-heller.de · E-Mail: info@b-heller.de

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Vorhabensbezeichnung:

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I"

mit integriertem Grünordnungsplan

Plannummer: 2019337/B-Plan1001.PLT

Leistungsphase: Entwurf

Maßstab: 1:1000

Index / Datum: 02 / 28.05.2020

Vorhabensträger: Gemeinde Aurach
(Datum) (Unterschrift)

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum) (Unterschrift)