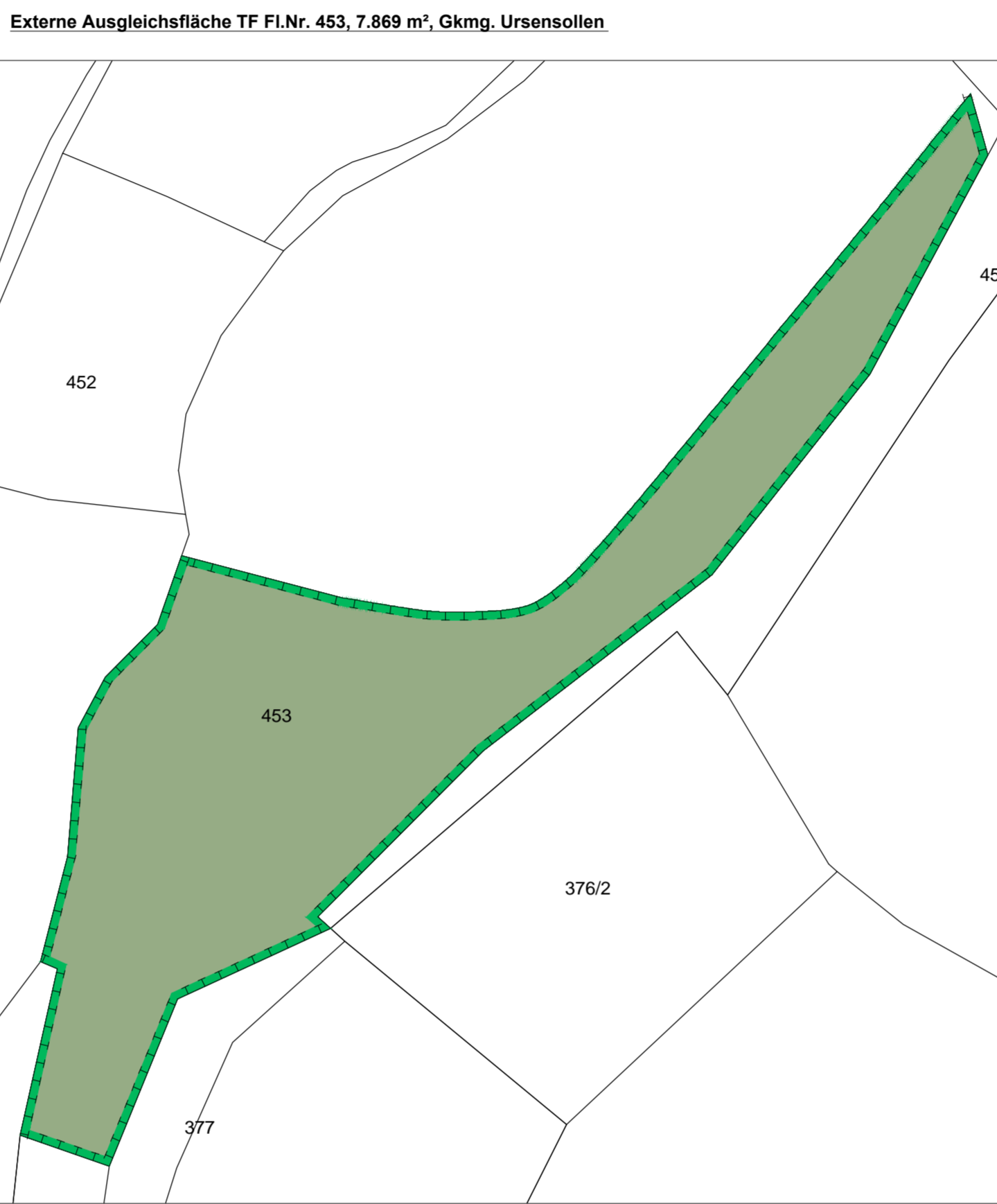
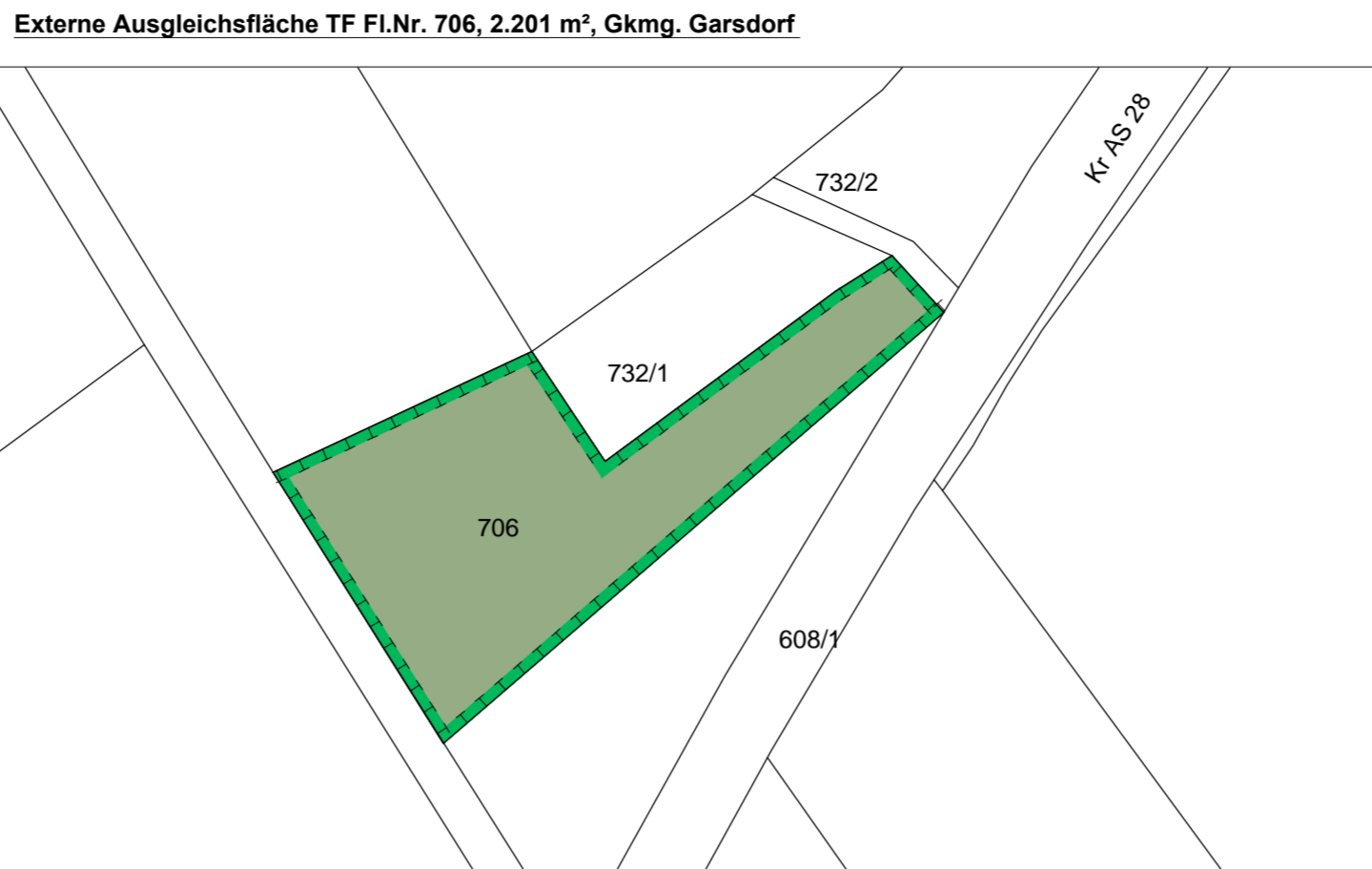




**EXTERNE AUSGLEICHSFÄCHEN**



**7. Erschließung**

- 7.1 Stellplätze und Garagen  
Um den Versiegelungsgrad insgesamt zu senken sowie zur Förderung der Versickerung von Oberflächenwasser und aus Gründen des Bodenschutzes sind Mitarbeiterstellplätze in versickerungsfähigem sowie wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die örtlichen Bodenbedingungen dies erlauben.
- 7.2 Abwasserbeseitigung  
Für die Baugrundstücke ist zusammen mit dem Bauantrag eine qualitative Beurteilung gemäß DWA Merkblatt 153 nachzuweisen. Soweit auf den Baugrundstücken eine Flächenbefestigung von mehr als 60 % realisiert werden soll, ist hierfür auf dem Grundstück eine ausreichende Oberflächenwasserrückhaltung nachzuweisen.
- 7.3 Versorgungsleitungen  
Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen.

**8. Immissionsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

**Tabelle 1: Emissionskontingente der Teilflächen**

Name	$L_{eq}$ Tag	$L_{eq}$ Nacht
GE I a / GE I b	61 dB(A)	46 dB(A)
GE II a / GE II b	62 dB(A)	47 dB(A)
GE III a / GE III b	61 dB(A)	46 dB(A)
GE IV a / GE IV b	62 dB(A)	47 dB(A)

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{eq}$  für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

**Tabelle 2: Zusatzkontingent in dB(A) für die Richtungssektoren**

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	1	1
B	20	20

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $L_{eq}$  im Richtungssektor  $K$   $L_{eq,K}$  durch  $L_{eq,K} + L_{eq,Dir,K}$  zu ersetzen ist. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallschleifungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{eq}$ , der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{eq}$  einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentflächen heranzuziehen.

**9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- 9.1 Erhaltung von Vegetationsbeständen  
Die Flächen mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft als naturnahe freiwachsende Hecke zu erhalten und falls erforderlich bei Baumaßnahmen zu schützen. Zulässig ist gelegentlicher Rückschnitt von jeweils max. 20% des Bestandes.
- 9.2 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher  
Es sind 3-5reihige, überwiegend geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen zu pflanzen. Im Bereich des nördlichen Grünstreifens ist eine lückige Pflanzung mit Schaffung breiter Krautsäume ausreichend. Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig. Nicht bepflanzte Randbereiche innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind als artenreiche Gras-Krautsäume (gelegentliche Mahd) zu entwickeln.
- 9.3 Öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen (Magerrasen, Schotterrasen).
- 9.4 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB innerhalb des Geltungsbereichs  
Im Bereich der im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen sind mind. 2-reihige Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen gem. Anhang der Begründung zu entwickeln (siehe 9.2).
- 9.5 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB  
Außerhalb des Geltungsbereichs werden dem Eingriff durch die geplante Bebauung eine Fläche von 7.869 qm der Fl.Nr. 453 Gemarkung Ursensollen sowie eine Fläche von 2.201 qm der Fl.Nr. 706 Gemarkung Garsdorf als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird jeweils artenreiches, extensiv genutztes Grünland mit Einzelbäumen festgesetzt. Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
- 9.6 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
- 9.7 An den künftigen Grundstücksgrenzen innerhalb des GE sind jeweils 3 m breite Grünstreifen herzustellen und naturnah zu gestalten. Bepflanzungen in diesem Bereich müssen einen Anteil von 50% standortheimischer Gehölze aufweisen.
- 9.8 Die Rodung des Gehölzbestandes zum Bau der Erschließungsstrasse ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1.10. und 28.2. zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, ist nachzuweisen, dass keine Brutvorkommen betroffen sind.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Nutzungsschablone**

- Art der Nutzung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Bauweise
- max. Traufhöhe
- maximales Immissionskontingent (tags) in dB pro qm
- maximales Immissionskontingent (nachts) in dB pro qm

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

**GE I a** Gewerbegebiet, hier Teilfläche I a

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

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8

2,4 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 2,4

Wh max. 15,00m max. zulässige Wandhöhe: hier 15,00 m

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22f BauNVO)**

a abweichende Bauweise

Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)**

öffentliche Grünfläche

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Erhalt der Vegetationsbestände

Gehölzbestand

sonstige Planzeichen

Flächen für die Wasserwirtschaft

Regenrückhaltebecken

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Leitungsrecht

Lärmsektoren

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE**

vorhandene Flurstücksgrenzen

151/125 Flurstücksnummer

Maße in Metern

Böschung

Bauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 1 FStRG

Baubeschränkungzone, gemäß § 9 Abs. 2 FStRG

**WEITERE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Plangebiet ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Freiburger Liste (siehe Anhang der Begründung) unzulässig. Entsprechend der Abgrenzung im Planteil wird folgendes festgesetzt:

Gewerbegebiete I-IV:

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Tankstellen sind unzulässig. Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Sämtliche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) sind nur dann zulässig, wenn sie die in Punkt 8. der weiteren Festsetzungen (Immissionsschutz) festgesetzten Emissionskontingente LEK nicht überschreiten.

In den Teilbereichen Ib, IIb/IIIb und IVb sind dauerhaft zum Aufenthalt genutzte Räume unzulässig. Büroräume können ggf. auf der schallabgewandten Seite zugelassen werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schallverbreitung zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm / 1998-08) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

In den Teilbereichen Ia, IIa, IIIa und IVa können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet, dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in das gewerblich genutzte Gebäude integriert sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen darüber hinaus nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm / 1998-08) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die im Plan für die einzelnen Teilgebiete festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die Wandhöhe bestimmt. Die Wandhöhe wird, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachtraufe.

**3. Bauweise / Abstandsflächen**

3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise. Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO sind Baukörper in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

3.2 Es gelten die Abstandsflächen gemäß BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

**4. Dachgestaltung**

Da sich die großen Dachflächen der gewerblichen Bebauung besonders negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können, sind Dachabdeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grelle Farben unzulässig.

**5. Fassadengestaltung und Werbeanlagen**

5.1 Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und in die Fassadengestaltung zu integrieren.

5.2 Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 6 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.

**6. Einfriedungen**

Einfriedungen sind in allen Flächen grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,00 m als transparente Stabgitterzäune zulässig. Um die städtebaulich und landschaftlich gewünschte Transparenz zu sichern, sind Verbindungen nicht zulässig. Alle Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

**HINWEISE**

**1. Leitungsverlegung / Schutzabstände**

Bei der Ausführungsplanung der Grundstücksbebauung sind die bereits vorhandenen Gegebenheiten wie Straßen und Wege, Baubestand, Versorgungsleitungen aller Art sowie deren Verknüpfungs- u. Anschlusspunkte wie Schaltschränke, Kabelverteilerkästen, Hydranten u. ä. sowie die Standorte der Straßenbeleuchtung einzeln, deren Steuerungen zwingend zu beachten. Die Planung ist diesen Standorten anzupassen. Standortänderungen von Straßenbeleuchtung, Kabelverteilerkästen, Hydranten u. dgl. können, soweit nach den Regeln der Technik möglich und sinnvoll, sowie rechtlich zulässig, auf Verlangen des Bauherrn verändert werden. Die hierbei anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers. Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen. Hierzu wird im öffentlichen Straßenraum ausreichend Platz zur Verfügung gestellt. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Bei Baumpflanzungen ist zu unterirdischen Versorgungsleitungen entsprechend dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei oberirdischen Leitungen sind die Wuchsbeschränkungen zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzende Sträucher dürfen aus Gründen des Bodenschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

**2. Denkmalschutz**

\*Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen:

*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. 9 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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.\**

**3. Solaranlagen und Dachbegrünungen, Fassadengestaltung**

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht. Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf das Kleinlima und den Wasserhaushalt ebenso ausdrücklich erwünscht. Ebenso ausdrücklich erwünscht, ist eine Begrünung der Fassaden.

**4. Immissionsschutz**

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der Bau VorIV abzustimmen.

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivarisch gesichert niedergelegt.

**5. Energieversorgung**

Betriebe, die einen erhöhten Bedarf an elektrischer Energie haben, müssen dem Energieversorger an geeigneter Stelle einen ausreichenden Platz kostenfrei zur Verfügung stellen, um entsprechende Anlagen zur Energieversorgung (Transformatorstationen) aufzustellen.

**6. Grundstücksentwässerung**

Durch die Lage des Gebietes im Karst können sich höhere Anforderungen ergeben. Wegen der sensiblen Lage des geplanten Gewerbegebietes im Einzugsgebiet der Wasserversorgungsanlage ist strikt darauf zu achten, dass alle Flächen, bei denen größere Verschmutzungen des Niederschlagswassers nicht ausgeschlossen werden können, über ein Rückhaltebecken an die zentrale Kläranlage angeschlossen werden. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern darf nicht versickert werden. Die Einleitung betrieblicher Abwässer in die öffentliche Abwasseranlage unterliegt der Wasserungsanordnung der Gemeinde Ursensollen. Unter gewissen Voraussetzungen besteht jedoch daneben auch eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG.

**VERFAHRENSVERMERKE**

A. Für die Erarbeitung des Entwurfes: H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG  
Nürnberg, den 06.11.2013

B. Der Gemeinderat von Ursensollen hat in seiner Sitzung vom 05.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbepark A 6, Teilgebiet 3" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

C. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.12.2012 hat in der Zeit 04.03.2013 bis 08.04.2013 nach Bekanntmachung vom 19.02.2013 stattgefunden.

D. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.12.2012 hat in der Zeit 25.02.2013 bis 28.03.2013 stattgefunden.

E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2013 bis 20.09.2013 beteiligt.

F. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.07.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2013 bis 29.09.2013 öffentlich ausgestellt.

G. Die Gemeinde Ursensollen hat mit Beschluss vom 05.11.2013 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.11.2013 als Satzung beschlossen.

..... Ursensollen den .....

1. Bürgermeister

**GEMEINDE URSENSOLLEN**  
LANDKREIS AMBERG / SULZBACH

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK A6, TEIL 3"**

**Nürnberg, 05.11.2013**

ENTWURF	DATUM / NAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
GEZEICHNET	13.11.2012 / B&K	23.07.2013 / B&K	16.10.2013 / B&K
GEPRÜFT	13.11.2012 / B&K		
FLÄCHE			
PROJEKT NR.			