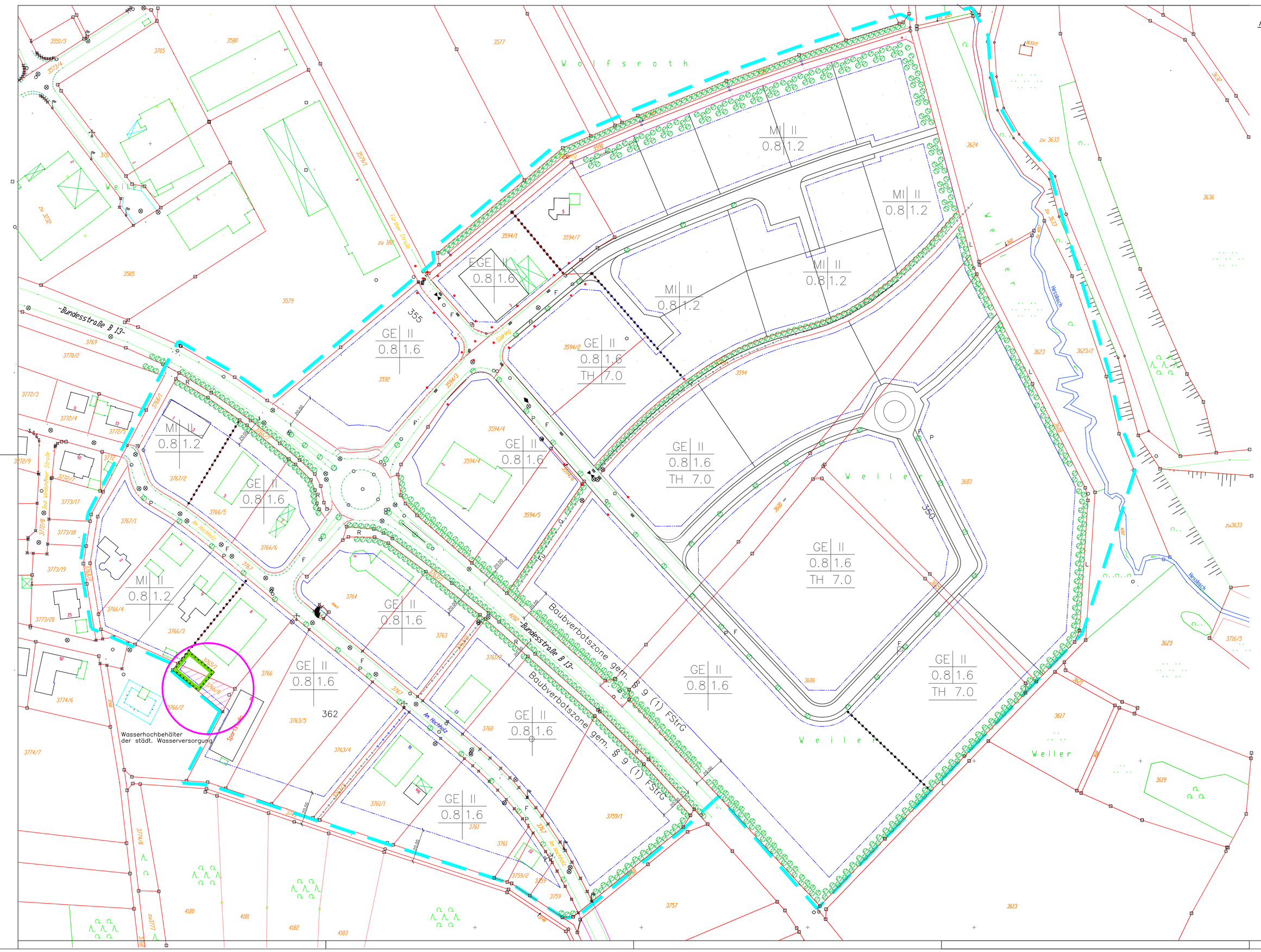


A.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet
EGE eingeschränktes Gewerbegebiet
MI Mischgebiet
ausgeschlossene Nutzungen s. Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen

2. Mass der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl maximal zulässig gem. Nutzungsschablone
GFZ Geschossflächenzahl maximal zulässig gem. Nutzungsschablone
TH 7,00 Traufhöhe max. zulässig über zukünftiges Gelände
Separate Bauteile wie Kamine und Silos werden gesondert genehmigt

3. Baulinie/Baugrenze

Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegleitgrün
Bestehende Fahrbahnränder
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität
Abwasserleitung (Leitungsrecht gem. §9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

6. Grünflächen

Pflanzung von Großbäumen an den gekennzeichneten Stellen
Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches
Offener Graben für Oberflächenwasser
Bestehender Wald
3623 Flurstücksnummer
350 Höhenlinie mit Höhe
Am Hochholz Straßenbezeichnung
Bereich der 3. Bebauungsplanänderung

B.) Festsetzungen durch Text

1. Grünordnerische Belange

a.) private und öffentliche Grünflächen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen mit Pflanzgebot festgelegt, welche in der Entwurfsbegründung genauer erläutert sind.
Dies gilt sowohl für öffentliche Flächen als auch für Flächen in privaten Bereichen.
Als Pflanzen sind ausschließlich standortgetreue, einheimische Gehölze zulässig.
Die Freiflächengestaltung ist im Bauantrag nachzuweisen.

b.) Ausgleichsflächen
Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche sind auf einer Fläche von 15 x 20 m fünf Obstbaumhochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
Die Anlage- und Pflegemaßnahmen gem. beiliegender Ausgleichsflächenbilanz vom 28.01.2014 sind einzuhalten.

2. Bauliche Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude

a) Dachformen und Dachneigungen
Es sind alle Dachformungen zulässig.

3. Unzulässige Anlagen
Ausgeschlossen sind bauliche u. sonstige Anlagen zum Einsammeln, zum Behandeln u. zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, insbesondere von Altmetallen u. von zur Wiederverwertung bestimmter sonstiger Stoffe jeglicher Art.

4. Gestaltung der Grundstücke

a) Einfriedung
Sockel bis max. 50 cm sind zulässig. Zäune (Stahlgitter- bzw. Maschendraht-Zäune) max. Höhe von 2,50 m sind unzulässig. Zäune an Straßen müssen mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze Abstand haben.
Der Streifen von 0,50 ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

b) Einfahrt zum Grundstück
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 6,00 m freizuhalten (Abstand Tor – Straßenrand).

c) Parkflächen
Die Parkflächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Rasengittersteine o. ä.)

d) Der Abstand zwischen Einfriedungen und landwirtschaftlichen Wegen muß mindestens 1,00 m betragen.

5. Erschließung

a) Abwasser
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird über einen Freispiegelkanal der Zentralkläranlage Uffenheim zugeleitet.
Das Oberflächenwasser wird durch offene Gräben über Regenrückhaltebecken den Vorflutern zugeleitet.

b) Straße
Die Erschließungsstraßen werden mit Parkstreifen und Gehwegen ausgestattet.

6. Immissionen
Im Zuge der der Baugenehmigungen ist von den einzelnen anzusiedelnden Firmen im Baugebiet nachzuweisen, dass die Orientierungspegel, welche den Firmen aufgrund ihrer Tätigkeit im gesamten Baugebiet gemäß den Festsetzungen des Gebietes zustehen, nicht überschritten werden.
LWA ist ein Mittelwert je qm Grundfläche abgestrahlte A-Schallleistung.
Diese Werte sind von neu anzusiedelnden Firmen nachzuweisen.
Ausnahmen können zugelassen werden für Firmen mit vorwiegend erkennbaren geringeren Lärmimmissionen.

7. Wohnungen
Im GE sind Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. deren Geschäftsleiter ausnahmsweise zulässig.

8. Sicherung des angrenzenden Waldes
Bei der Feuerung von festen Brennstoffen ist darauf zu achten, dass eine Funkenflugsicherung angebracht werden muss.

9. Versorgungsanlagen
Bei der Pflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand zu Fernmeldeeinrichtungen von 2,50 m eingehalten wird. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

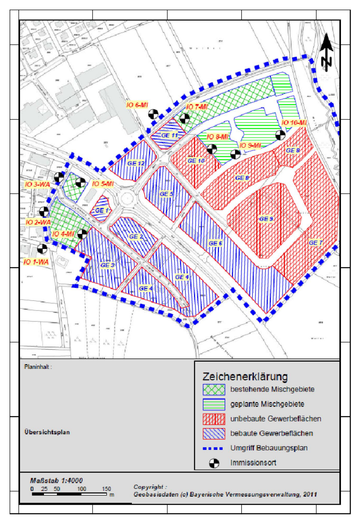
10. Schallimmissionsschutz
Die Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen an den Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uffenheim bildet der Bericht des Ingenieurbüro Sorge Nr. 4567/1995–Nachweis des Schallimmissionsschutzes–vom 01.12.1995 und die darin vorgenommene Gliederung des Plangebietes.

Der Bericht des Ing. Büros Sorge Nr.11055.1a von 04.08.2011 ersetzt den vorgenannten Bericht von 01.12.1995.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontigente (LXE) nach DIN 45691 weder tags (06.00–22.00 Uhr) noch nachts (22.00–06.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontigent LEK in dB(A)	
	tags (06.00–22.00Uhr)	nachts(22.00–06.00 Uhr)
GE 1	64	49
GE 2	59	49
GE 3	60	47
GE 4	65	50
GE 5	62	49
GE 6	63	53
GE 7	65	50
GE 8	60	45
GE 9	65	50
GE 10	60	45
GE 11	61	51
GE 12	59	49

Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006–12 Abschnitt 5.



11. Denkmalpflege – Bodendenkmäler
Die gesetzlichen Antrags– u. Meldepflichten nach dem Bay. Denkmalschutzgesetz sind einzuhalten.
Der Baubeginn ist rechtzeitig vor dem (Mutterbodenabtrag) dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler zu melden. Tel. 0911/23585–12

C.) Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenze

G Graben
P Parkstreifen
F Fahrbahn
Fu Fußweg
L Weg f. landwirtschaftliche Fahrzeuge
R Radweg

GE II	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0.8 1.6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
TH 7,00	Traufhöhe	Obergrenze

Kartengrundlage
Als Kartengrundlage dienten digitale Daten des Vermessungsamts Stand 20.05.2011

D.) Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.11.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Mitteilungsblatt bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2013 mit Begründung wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 12.12.2013 gebilligt.
Der Entwurf wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 öffentlich ausgelegt. Mit Bekanntmachung vom 21.12.2013 wurde auf die Auslegung hingewiesen.

21.02.2014
Datum

1. Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 BauGB über die öffentliche Entwurfsauslegung mit Schreiben vom 23.12.2013 unterrichtet und bis 03.02.2014 um Stellungnahme gebeten.

21.02.2014
Datum

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss vom 20.02.2014 zum Bebauungsplan Nr. 32/1994, "Gewerbegebiet Süd" 3. Änderung" wurde am 22.03.2014 gemäß §10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 32/1994, "Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung" in Kraft getreten.

24.03.2014
Datum

1. Bürgermeister

Stadt Uffenheim

Landkreis Neustadt a.d. Aisch- Bad Windsheim

BEBAUUNGSPLAN
NR. 32/1994
Gewerbegebiet Süd

3. Änderung
vom 24.03.2014

Maßstab:
1 : 1000

Planungsgrundlage:
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan vom 20.07.1996

Nr.	Änderung	gezeichnet am	Name Bearbeiter
01	Aufstellung	22.07.1998	Stadtbauamt Uffenheim
02	Ergänzung	23.10.2006	Stadtbauamt Uffenheim
03	Ergänzung	20.06.2011	Stadtbauamt Uffenheim
04	Ergänzung	05.06.2011	Stadtbauamt Uffenheim
05	Ergänzung	07.11.2011	Stadtbauamt Uffenheim
06	Ergänzung 3. Änderung	24.03.2014	Rupsch Architekten

Verfahrensträger:

Stadt Uffenheim
Marktplatz 16
97215 Uffenheim

1. Bürgermeister der Stadt Uffenheim

Entwurfsverfasser:

Daniela Rupsch
Dipl. – Ing. (FH) Architektin
M.eng. Baumanagement
am Hochholz 14
97215 Uffenheim

Tel. 09842/ 95 32 63 – 0
Fax. 09842/ 95 32 63 – 1
kontakt@rupsch-architektur.de
www.rupsch-architektur.de

Rupsch
ARCHITEKTEN