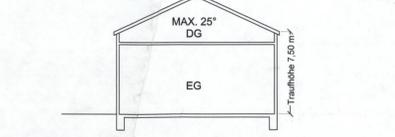


# BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN NR. 7 "GEWERBEGEBIET WESTLICH DER LAU 5" GEMEINDE ENGELTHAL - LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

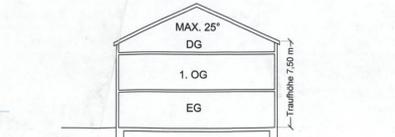
## Regelschnitte für Gebäude - M 1:200

Schnitte für Gebäude > 156 m<sup>2</sup>

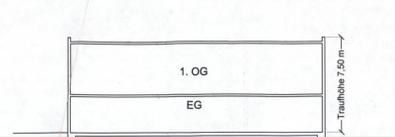
Profil NR. 1.1 - I+DG für SD, PD



Profil NR. 1.2 - II+DG für SD, PD

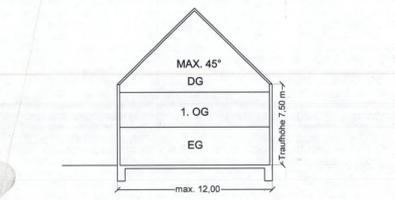


Profil NR. 1.3 - II für FD

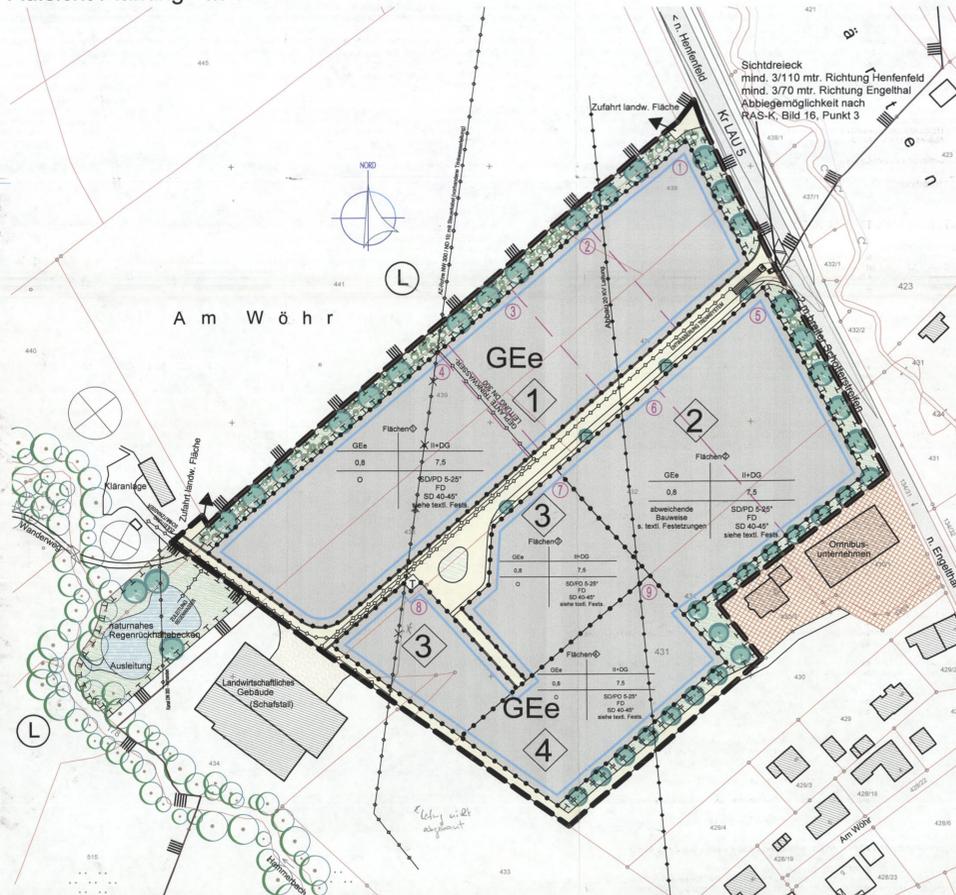


Schnitt für Gebäude < 156 m<sup>2</sup>

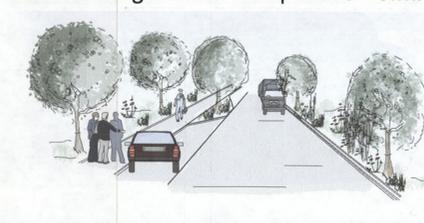
Profil NR. 2 - I+DG, II+DG für SD



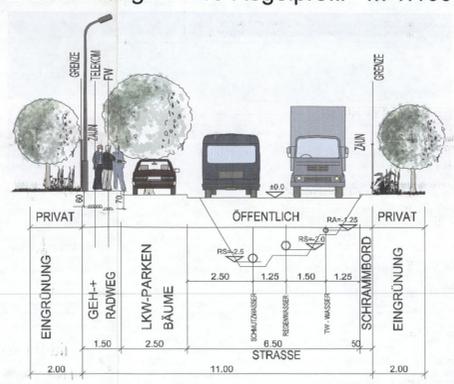
## Aufsicht Planung - M 1:1000



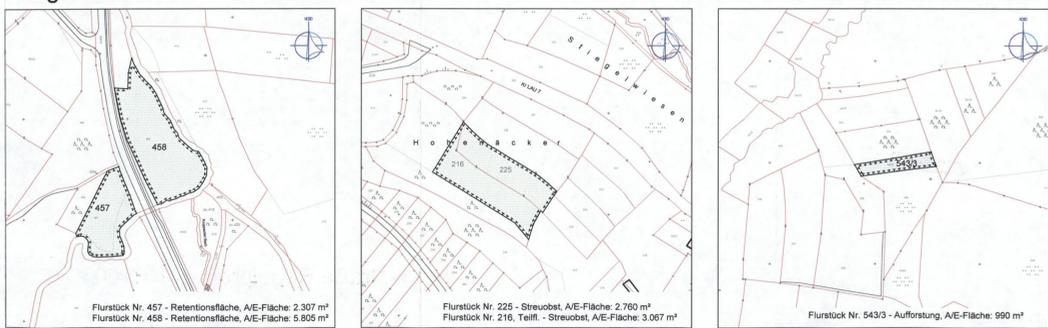
## Erschließungsstraße Perspektive - o.M.



## Erschließungsstraße Regelprofil - M 1:100



## Ausgleichsflächen - M 1:2500



## LEGENDE

### A: PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- räumlicher Geltungsbereich Baugebiet
- Baugebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung - mit Flächenbezeichnung
- Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- GE
- GEe
- Straße/Verkehrsflächen
- Grünfläche
- Anpflanzung Baum
- Anpflanzung Straucher
- Wasserflächen
- Schotterweg/wassergebundene Wegefläche
- Ausgleichsflächen (Grünfl. u. Regenrückhaltebecken - Darstellung in Aufsicht/Planung)

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Traufhöhe
Bauweise	Dachform / Dachneigung

### B: HINWEISE

- Parzelleneinteilung - Vorschlag
- Umgränzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landwirtschaftsgebiet Art. 10 BayNatSchG
- Flugrouten mit Flurnummer
- bestehende Straße
- bestehende Gebäude
- bestehende Gehöuze
- Grundstück Omnibusunternehmen-Pickel
- Ein-/Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch / unterirdisch
- Schleppkurve Lkw-Lastzug
- Trafostation

### C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
Der im Bebauungsplan dargestellte räumliche Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 9 BauNVO in der Fassung vom 23.10.1990 bezeichnet. Die Ausweisung der flächenbezogenen Schallschutzzonen wird der räumliche Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe im Sinne des § 11, mit § 1, Abs. 5-6 BauNVO festgesetzt.
- Mark der baulichen Nutzung**  
Als höchstzulässige Mark der baulichen Nutzung gelten die im Plan festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl.
- Bauweise**  
Gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend gilt für Flächen, die abweichende Bauweise, die gewerblich genutzte Einzelgebäude in einer Länge über 50 m zulassen.
- Nebenanlagen**  
Nebenanlagen und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Mauern und Verstellkonstruktionen sind in den Gebäuden oder in eigenen Nebenanlagen unterzubringen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Befreiungswirkende Nebenanlagen wie Holzschuppen, provisorische Überdachungen o.ä. sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Stellplätze - Garagen**  
Für die Anzahl der Stellplätze gelten die Richtzahlen der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums vom 12.10.1978 (siehe im Anh. 86/BayO). Der gewerbliche Stellplatznachweis ist im Einbaueingangsverfahren zu erbringen. Die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze ist unter Berücksichtigung der Art. 7 BayBO grundsätzlich zulässig.
- Baugestaltung**  
B.1 DACHFORMEN  
Folgende Dachformen sind zulässig:  
Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-25° mit einer Folie-, Trapezblech- oder Regeldachdeckung.  
Flachdächer mit Folien- oder Metalldeckung und Ausbildung einer umlaufenden Attika.  
Schieferdächer mit einer Dachneigung von 40-45° mit Ziegeldachdeckung für Gebäude mit einer Grundfläche <= 150 m² (z.B. max. Lb <= 12 m x 13 m).  
Die gilt für Gebäude deren Nutzung für Büros und Betriebswohnungen dienen soll.  
Für reine Nebenanlagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Anlagen und Garagen sind alle zu genannten Dachformen zulässig.  
Tommen, Lichtband- oder Lichtkuppeldächer sind als architektonische Sicht in Form von Sonderfällen zulässig. Die Hauptdachform des Gebäudes sollte dabei immer überwiegen.  
B.2 TRAUFGHOHEN  
Für Sattel- und Pultdächer gilt die max. Traufhöhe von 7,50 m. Die Attikahöhen der Flachdachbauten dürfen 7,50 m i.M. nicht übersteigen. Siehe hierzu auch Gebäudebeschränkung.  
B.3 AUSSTICH  
Für den Außenanstrich bzw. für Farbbeschichtungen dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden. Fassadenverkleidungen aus Metall sowie Stahl-Glass-Konstruktionen o.ä. sind zulässig.  
B.4 EINFRIEDRUNGEN  
Einfriedrungen können als max. 1,80 m hohe Metall- oder Holzmauer ausgeführt werden. Es dürfen nur sockellose Einfriedrungen verwendet werden.  
Zulässig sind Holzmauern mit Senkrechtlattung mit Zwischenraum sowie Metallmauern mit senkrecht stehenden Metallstäben.  
Innerhalb von Sichtwällen ist eine maximale Höhe von 0,80 m zugelassen.  
B.5 VERBODEN  
Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle und für die Nutzung errichtet werden, für die sie werben.  
B.6 SICHFLÄCHEN AN STRASSENANWENDUNGEN  
Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stäbe, Hecken oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ausgenommen sind hochstammige Bäume.

### 11. Freiflächenanpflanzung

Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit dem eingetragenen Freiflächenanpflanzungsplan mindestens im Maßstab 1:200 vorzulegen. Für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen ist ein Pflanz- und Gestaltungsplan nach Art. 60 BayNatSchG anzulegen.

### 12. Immissionsschutz

Für das Baugebiet wurde der Bauphysik Ingenieurgesellschaft J. Messner + K. Schwarz, Ruedelsdorfer Straße 16, 90552 Rothenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/778811 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachterliche Bericht Nr. 1100C in der Fassung vom 21.06.2005 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 12.1

Für das Baugebiet sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen, flächenbezogenen Schallschutzzonen L<sub>w</sub> nicht übersteuert:

Angaben: L<sub>w</sub> in dB(A)/m<sup>2</sup>

Flächen <= tags: 65, nachts: 51 (Parzelle 1-4)

Flächen <= tags: 60, nachts: 45 (Parzelle 5-6)

Flächen <= tags: 63, nachts: 47 (Parzelle 7-8)

Flächen <= tags: 60, nachts: 45 (Parzelle 9)

### 12.2

Anlagen der einer Anlage- und Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen sind nicht zulässig. Ausgenommen hierbei sind jedoch Betriebe, die als Fahrzeugbetriebe, Autowaschanlagen, einen Buschhof und Straßenaufbruch als Recyclingmaterial wiederverwerten und zwischenlagern.

Bei bestimmten Tankstellen und Waschanlagen sind gemäß den Bestimmungen der Anlagenverordnung VAWS zulässig. Diese Anlagenkategorie gilt nicht für die Parzellen 1 und 5.

### 12.3

Unabhängig von den Festlegungen der flächenbezogenen A-Schallschutzzonen dürfen die Geräuschimmissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b) der TA Lärm von tags 65 dB(A) beziehungsweise nachts 50 dB(A) nicht übersteuern. Deshalb sind Betriebsvorhaben zulässig.

### 12.4

Ergänzende Hinweise:  
Anlagen und Anlagenbereiche, die Lärm und Erschütterungen erzeugen, sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten.

Laermmindernde Luftaustausch- und Ausblasseffnungen in Wänden oder auf dem Dach von Heizungs-, Lüftungs- oder Kälteanlagen müssen mit ausreichend dimensionierten Schalldämmpaneele ausgestattet werden. "Laute" Anlagen, z.B. Kältemaschinen etc. müssen bei Bedarf zusätzlich mit geeigneten Kapselungen schallschützend ummantelt werden.

Laermmindernde Tätigkeiten auf den Betriebsflächen sind möglichst zu unterbinden bzw. auf das betrieblich notwendige Maß zu beschränken und vor allem nur während der Tagzeit vorzunehmen.

So eignen sich Betriebsflächen, die hinsichtlich ökologischer Vernetzungsstruktur bzw. auch als Treibstauden die vorhandene Landschaftsstruktur verbessern helfen.

Die Gesamtkompensationsfläche für das Gewerbegebiet liegt bei ca. 21.389 m<sup>2</sup>, die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.

### 13. Erschließung

Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Leitung DN 300. Hierzu wird die vorhandene, von Norden kommende und das Gewerbegebiet querende Trinkwasserleitung DN 300 im Bereich des Gewerbegebietes verlegt. Der neue Verlauf der Leitung erfolgt in einem Versorgungsgraben bzw. im Bereich der geplanten Verkehrsflächen. Diese Leitung darf jeweils im Abstand von 3 m nicht überbaut werden.

Einzelne Leitungen für die östlich, im Abstand von ca. 2-3 m verlaufende Steuerleitung. Die Ausführung erfolgt direkt in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Hammerbachtalgruppe. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist in der neuen Erschließungsgrube ein Hydrantenetz nach den Technischen Regeln der DVWG/Arbeitsblätter Nr. 531 W 405 auszubauen (siehe Punkt 14).

### 13.2 ENTWASSERUNG

Grundsätzlich erfolgt die Entwässerung des gesamten Baugebietes im Trennsystem. Die Ableitung der Straßen- und Dachwasser erfolgt über das geplante naturnahe Regenrückhaltebecken mit Ausleitung in den Hammerbach.

Sämtliche Schmutzwasser sind in einen separaten Hauptkanal in die benachbarte Kläranlage abzugeben.

Die Planung und Ausführung hat mit dem Einvernehmen des VWA Nürnberg zu erfolgen.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entwässerung von zur Bebauung vorgesehenen Gebieten und die Behandlung des Abwassers sind gemäß Art. 44 BayBO, § 18 a, WVG, § 3 Abs. 1 Nr. 1, mit § 7 a WVG, Art. 41 a, b und Art. 16 BayWVG.

### 13.3 STROMVERSORGUNG - TELEKOM

Die Stromversorgung in Nord-Süd Richtung querende 20 KV-Leitung wird verlegt. Das Hausanschlusskabel, das unter dem geplanten Regenrückhaltebecken verläuft ist mittels Schutzrohr zu sichern oder umzuverlegen.

Zwischen geplanten Baustandorten und Versorgungsleitungen ist, nach dem DVWG Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Bauplanungsregeln im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Die allgemeine Stromversorgung erfolgt über eine neue Trafostation seitens des Versorgungsunternehmens N-Enge.

Die Erschließung der Telekomleitungen erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahme der Stromversorgung. Sämtliche ETA und NTA - Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 13.4 ERSCHELLEUNGSSTRASSE

Die Anbindung/Erneuerung der neuen Erschließungsstraße an die Kreisstraße LAU 5 ist mit Schleppkurven für Lkw-Lastzüge zu bemessen.

Folgende Sichtdreiecke sind im Einmündungsbereich einzuhalten:  
Sichtdreieck Richtung Henfenfeld mind. 3/110 mtr.  
Sichtdreieck Richtung Engelthal mind. 3/70 mtr.  
Entlang der Kreisstraße LAU 5 ist von der Einmündung des Gewerbegebietes bis zum derzeitigen Ortsrand ein 2 m breiter Schotterstreifen für den späteren Ausbau eines Gehweges vorzusehen.

Eine Abgrenzung an der Kreisstraße LAU 5 ist gemäß Bild 16, Punkt 3 "Aufstellbereich" der RAS-K zu erstellen.

### 14. Allgemeine Belange des abweichenden Brandschutzes

Das Hydrantenetz ist nach den Technischen Regeln der DVWG, Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Kuernungsgrößen mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz und mit Tellen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erreichbar sind.

Siehe Sachplan ist darauf zu achten, dass die "Verdecker" auch für die Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad mit einem Durchmesser von mind. 18 m für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Drehleiter DL 30 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verlegen.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen ist die Befreiung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.1981 Nr. II B 10-9130-388 (MABl Nr. 4/1981 S. 9) zu beachten.

Die öffentliche Feuerwehrlinie ist bei der Anlegung von Industrie- und Gewerbegebieten oder anderen besonderen Einrichtungen, die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, gespeicherten, abgeleiteten, oder sonstigen Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase, etc.) einen besonderen Gefährdungscharakter besitzen, entsprechend auszustatten.

### 15. Grünordnung

Die Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ist gemäß § 1, Absatz 1 BfNatSchG Rechnung zu tragen.

### 15.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG

15.2.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN  
Entlang der Erschließungsstraße sind zum Teil private Grünflächen vorgesehen. Soweit die Gestaltung der Flächen nicht durch Planfestsetzungen geregelt ist, sind Landschaftsrastrassen-Ansatz vorzusehen. Pflanzgebiet gem. § 9, Absatz 1 Nr. 25a BauBG

15.2.2 Pflanzgebiete  
Auf den betroffenen Grundstücken sind Bäume und Straucher der nachstehend genannten Arten und Größen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzgebiet A - Baumpflanzungen mit Standortbindung  
Auf den im Plan eingetragenen Standorten in den Grünstreifen sind standortgerechte Laubbäume zur landschaftlichen Einbindung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### Geeignete Arten sind z.B.:

Siehe (Quercus robur) H 4xv STU 18-20  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides) H 4xv STU 18-20

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 431, auf denen die Anlage von Streubest geplant ist, sind heimische, regionale Arten von Apfel, Birne, Zwetsche oder Kirsche zu pflanzen (H. 3xv, STU 10-12).

Auf den Flächen um das Regenrückhaltebecken sind geeignete Arten zu pflanzen wie z.B.:  
Trauben-Kirsche (Prunus padus) H 3xv STU 18-20  
Roh-Eiche (Alnus glutinosa) H 3xv STU 18-20

Pflanzgebiet B - Baumpflanzungen ohne Standortbindung  
Bei Innutznahme der einzelnen Grundstücksstücke ist pro angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Arten sind z.B.:

Siehe (Quercus robur) H 3xv STU 18-18  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides) H 3xv STU 18-18  
Winter-Linde (Tilia cordata) H 3xv STU 18-18

Pflanzgebiet C - flächige Gehölzpflanzungen  
Auf den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubgehölze zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Arten sind z.B.:

Feld-Ahorn (Acer campestre) HEI, 2xv, 125-150  
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) HEI, 2xv, 125-150  
Hasel (Corylus avellana) Str. 60-100  
Pflanzenhain (Euonymus europaeus) Str. 60-100  
Liguster (Ligustrum vulgare) Str. 60-100  
Heckenrose (Lonicera xylosteum) Str. 60-100  
Schlehe (Prunus spinosa) Str. 60-100  
Sal-Weide (Salix caprea) Str. 60-100  
Schul-Holunder (Sambucus nigra) Str. 60-100  
Waldorn (Crataegus spec.) Str. 60-100

15.2.3 Lebensraumverbund  
Es dürfen nur sockellose Einfriedungen verwendet werden.

15.2.4 Bodenschutz  
Zur Befestigung von Nebenflächen müssen wasserundurchlässige Beläge verwendet werden.

15.3 AUSGLEICHSMASSNAHMEN  
Die geplante Bebauung mit Erschließung bedeutet einen Eingriff in die Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes. Gemäß BayNatSchG ist somit der Eingriff durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Bei dem Angebot an möglichen Ausgleichsflächen sind deren Eignung zu überprüfen und mögliche Qualitätsmerkmale festzulegen.

So eignen sich Flächen, die hinsichtlich ökologischer Vernetzungsstruktur bzw. auch als Treibstauden die vorhandene Landschaftsstruktur verbessern helfen.

Die Gesamtkompensationsfläche für das Gewerbegebiet liegt bei ca. 21.389 m<sup>2</sup>, die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.

A) Fl.Nr. 439/1, 439/2, 439/3, 437, 432, 431, Gemarkung Engelthal  
Gesamtfläche 4.239 m<sup>2</sup>, davon geeignet 4.239 m<sup>2</sup>. Die Flächen werden derzeit als Wege, Acker, Lager- bzw. Brachflächen genutzt.  
Planung:  
Anlage von Gehölzstreifen an den Rändern des Gewerbegebietes. Die Erstellung zusammenhängender struktureller Flächen mit Einzelbäumen bzw. Strauchgruppen. Die Begrünung ermöglicht eine bessere Einbindung des Baugebietes und bietet Tieren Nahrung, Schutz- und Nistmöglichkeiten.  
Der Ausgleichsfaktor beträgt 1,0.

B) Fl.Nr. 430/1 und 430/2, Gemarkung Engelthal  
Die Flurstücke liegen teilweise innerhalb des Gewerbegebietes. Die geeignete Fläche beträgt 2.221 m<sup>2</sup>. Die Flächen werden derzeit als Acker, Verkehrsflächen und Grünland genutzt und schließen einen Teil des naturnahen Gehölzsaums des Hammerbachs ein.  
Planung:  
Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Lenkung des Wasserhaushaltes. In unmittelbarer Nähe zum Regenrückhaltebecken naturnah ausgebaut, ergeben sich günstige Lebensbedingungen für Tier- und Pflanzenarten.  
Der Ausgleichsfaktor beträgt 1,0.

C) Fl.Nr. 225, Gemarkung Kuppach  
Gesamtfläche 2.760 m<sup>2</sup>, davon geeignet 2.760 m<sup>2</sup>. Die Flächen werden derzeit als Grünland genutzt.  
Planung:  
Anlage einer Streuobstwiese (Obstbaumchaotenne, Krone ab 1,80 m Höhe) sowie Anlage von Kleinstrukturen wie die Errichtung von Lesestiegen, Stamm-, Ast- und Reaghalten.  
Der Ausgleichsfaktor beträgt 1,0.

D) Fl.Nr. 218, Gemarkung Kuppach  
Gesamtfläche 9.731 m<sup>2</sup>. Benötigt wird lediglich eine Fläche von 3.067 m<sup>2</sup>. Die Flächen werden derzeit als Grünland genutzt.  
Planung:  
Anlage einer Streuobstwiese (Obstbaumchaotenne, Krone ab 1,80 m Höhe) sowie Anlage von Kleinstrukturen wie die Errichtung von Lesestiegen, Stamm-, Ast- und Reaghalten.  
Der Ausgleichsfaktor beträgt 1,0.

E) Fl.Nr. 5433, Gemarkung Engelthal  
Gesamtfläche 990 m<sup>2</sup>, davon geeignet 990 m<sup>2</sup>. Geeignet ist die gesamte Fläche. Derzeitige Nutzung ist eine Wiese.  
Planung:  
Umwandlung von 990 m<sup>2</sup> Wiesenflächen in Waldflächen. Hierzu ist eine Aufforstung der Flächen mit einer naturnahen, standortgerechten Waldgesellschaft sinnvoll. An den Randbereichen ist ein gestufter Strauchsaum vorzusehen.  
Der Ausgleichsfaktor beträgt 1,0.

F) Fl.Nr. 457, Gemarkung Engelthal  
Gesamtfläche 2.307 m<sup>2</sup>, davon geeignet 2.307 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine Wiesenfläche, die derzeit brach liegt und 1x im Jahr gemäht wird. Amphibienlebensbedingungen sind bereits im Zuge des Radwegbaus an der Kreisstraße LAU 5 auf der Fläche errichtet worden.  
Planung:  
Schaffung einer Retentionsfläche für den Hammerbach mittels Durchmurchungen und Neubau von Tuempfen. Es handelt sich bereits um einen Ausgangszustand mit ökologischem Wert.  
Aufgrund der hohen Wertigkeit der Planungsausschüsse und des Ausgangszustandes betraut der Ausschussleiter wiederum 1,0, der ohne die Bestandsqualität hervor anzusetzen wäre.  
In der Flächennutzungsplanung ist eine großräumige Flur- und Ufernahezone eingezeichnet als derzeit tatsächliche Verhältnisse.

G) Fl.Nr. 458, Gemarkung Engelthal  
Gesamtfläche 5.805 m<sup>2</sup>, davon geeignet 5.805 m<sup>2</sup>. Geeignet ist die gesamte Fläche. Es handelt sich um eine Wiesenfläche, die zur Zeit brach liegt und 1x im Jahr gemäht wird. Amphibienlebensbedingungen sind bereits im Zuge des Radwegbaus an der Kreisstraße LAU 5 auf der Fläche errichtet worden.  
Planung:  
Abschöpfung der Fläche durch Anlage eines Schutzwall parallel zur Kreisstraße LAU 5. Aufwertung der Fläche mittels Durchmurchungen; Schaffung einer Retentionsfläche. Aufgrund des hochwertigen Ausgangszustandes der Fläche ist für die Aufwertung lediglich ein Faktor von 1,0 Punkten anzusetzen.

Zusammenstellung der Kompensationsfläche:

A) Fl.Nr. 439/1, 439/2, 439/3, 437, 432, 431, Gemarkung Engelthal, 4.239 x 1,0 = 4.239 m<sup>2</sup>

B) Fl.Nr. 430/1 und 430/2, Gemarkung Engelthal, 2.221 x 1,0 = 2.221 m<sup>2</sup>

C) Fl.Nr. 225, Streubest, 2.760 x 1,0 = 2.760 m<sup>2</sup>

D) Fl.Nr. 218, Streubest, 3.067 x 1,0 = 3.067 m<sup>2</sup>

E) Fl.Nr. 5433, Aufforstung 990 x 1,0 = 990 m<sup>2</sup>

F) Fl.Nr. 457, Retentionsfläche und 2.307 x 1,0 = 2.307 m<sup>2</sup>

G) Fl.Nr. 458, Abschöpfung und Retentionsfläche, 5.805 x 1,0 = 5.805 m<sup>2</sup>

Summe Kompensationsfläche 21.389 m<sup>2</sup>

Der Eingriffsfläche von 21.389 m<sup>2</sup> stehen Kompensationsflächen von insgesamt 21.389 m<sup>2</sup> gegenüber. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit rechnerisch ausgeglichen. Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 sind von Vorhabensträger durchzuführen" (vgl. § 13a BauBG).

Für die Erläuterungsflächen soll folgendermaßen vorgegangen werden:  
Die jeweiligen Grundstücksunterlagen bzw. einen Erläuterungsplan beim zuständigen Forstamt. Sollten alle am Genehmigungsverfahren beteiligten Stellen damit einverstanden sein, wird eine Erläuterungsgenehmigung mit dem Hinweis, dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt, erteilt. Diese Flächen können dann auch einem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugerechnet werden. Da für eine Erläuterung eine Genehmigung erteilt werden muss und für die Beseitigung einer Waldfläche eine Rodung genehmigt werden musste, kann für diese Fläche auf die Ertragung einer Grunddienstbarkeit, bzw. die Regelung im Erschließungsvertrag verzichtet werden.  
Die in der Satzung festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauBG werden dem Baugrundstück zugerechnet.

16. Erschließungs- und städtebaulicher Vertrag  
Zwischen Gemeinde und Vorhabensträger ist gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 15.02.2006 ein Erschließungs- und städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem die gesamten Erschließungsmaßnahmen sowie die Regelung und Durchführung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt sind. Der Erschließungsvertrag wurde am 30.08.2007 geschlossen.  
Der städtebauliche Vertrag wurde am 30.08.2007 geschlossen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 7, Gewerbegebiet westlich der LAU 5 in der Fassung vom 20.07.2005 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzgebung (BauBG) mit Beschluss des Gemeinderates Engelthal vom 27.07.2005 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde erstlich am 17.08.2005 bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG wurde vom 30.08.2005 bis 30.09.2005 mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durchgeführt. Diese Auslegung wurde erstlich am 17.08.2005 bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauBG mit Schreiben vom 15.08.2005 von der Planung informiert und aufgefordert, ihre Stellungnahmen in der Zeit vom 30.08.2005 bis 30.09.2005 abzugeben.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.11.2005 wurde vom Gemeinderat Engelthal am 09.11.2005 gebilligt.