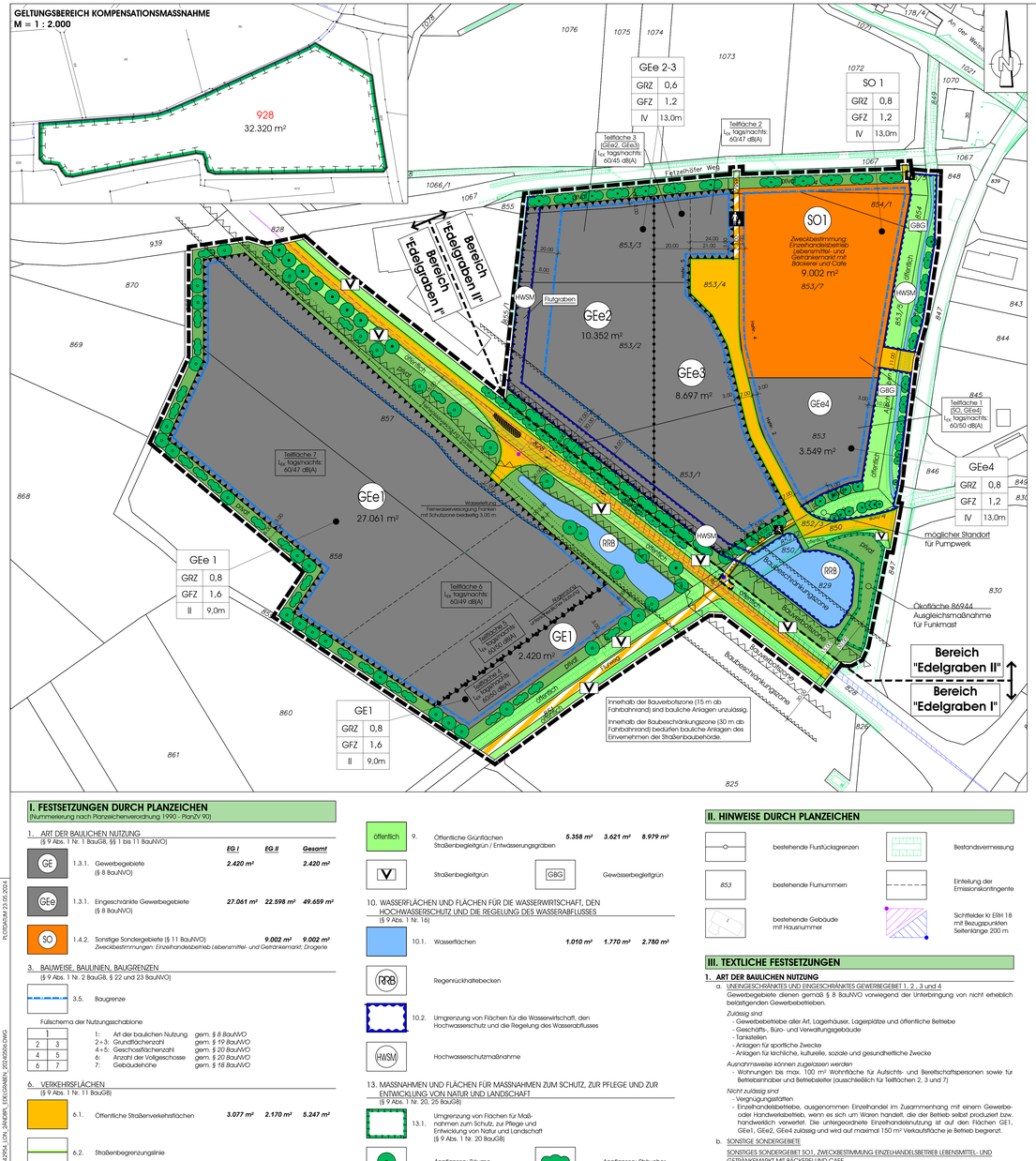
GELTUNGSBEREICH KOMPENSATIONSMASSNAHME
M = 1 : 2.000



GEe 2, GEe3, GEe4, SO1:
Auffüllungen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 272,40 m ü. NN zulässig. Ausgenommen hiervon sind Geländeangleichungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.
Der mittels Planzeichen festgesetzte Flutgraben ist entsprechend der Angaben aus der hydraulischen Berechnung zu profilieren.
Die Einhaltung der geplanten Auffüllungshöhen sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

GEe1, GE 1
Die maximale Gebäudehöhe wird mit 9,00 m festgelegt. Der geplante Erdgeschossrohfußboden darf maximal eine Höhe von 274,00 m ü. NN aufweisen. Somit ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 283,00 m ü. NN.

GEe2, GEe3, GEe4, SO1:
Die maximale Gebäudehöhe wird mit 13,00 m festgelegt. Bezugspunkt hierfür ist die Bestandshöhe von 272,40 m ü. NN an der geplanten Zufahrt zum Gewerbe- und Sondergebiet. Somit ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 285,40 m ü. NN.
Der geplante Erdgeschossrohfußboden darf maximal eine Höhe von 273,90 m ü. NN aufweisen.

6. DACHEINDECKUNG

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer dürfen aus Gewässerschutzgründen nicht ausgeführt werden.

7. STELLPLÄTZE

Im Rahmen des Bauantrages ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind. Die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellplV) sind entsprechend zu beachten! INW-Parkplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

8. BELEUCHTUNGS- UND WERBEANLAGEN

Jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften ist verboten. Ebenso dart innerörtliche Werbung den Verkehr nicht beeinträchtigen (§ 33 Abs. 1 StVO). Blinkende oder in erschwerter Weise blendende Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 3 StVO iVm. § 4 Abs. 1 LJ g ZustWeiG).

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Autmerksamkeit des Kraftfahres nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

Die Außengestaltung ist dem Landschaftsbild anzupassen.

9. SICHTFELDER KREISSTRASSE ERH 18

Die Sichtfelder (Seitenlänge 200 m, 3 m Abstand zum Straßenrand) an den Zufahrten zur Kreisstraße ERH 18 sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelegert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

10. ABFALLSAMMELSTELLEN, LAGERHALTUNG

Mülltonnen, Abfallsammelbehälter, Wertstoffsammelbehälter und Lagergut sind von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar anzuordnen oder in geschlossenen Boxen oder Hallen unterzubringen.

11. GRÜNFLÄCHEN

Alle Grünflächen müssen vom Bauwerber auf seinem Privatgrund bzw. von der Gemeinde auf öffentlichem Grund angelegt werden. Die Oberflächenversiegelung der Grundstücke ist durch Verwendung von versickerungsfähigen Pflaster zu minimieren.

12. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden Entwicklungsmaßnahmen wurden auf der Grundlage planerischer Vorgaben und unter Berücksichtigung städtebaulicher wie auch umweltbezogener Belange erarbeitet. Sie dienen im Rahmen der Gründnung insbesondere der Vermeidung, Minimierung und der Kompensation von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die nachfolgend dargestellten und begründeten Maßnahmen werden als Festsetzungen zeichnerisch wie textlich in die Bebauungsplanung integriert.

Private und öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Eingrünungsflächen, Abstandsflächen zu bestehenden Gürststrukturen und Begleitflächen der geplanten Regenrückhaltebecken werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als private Grünflächen festgesetzt. Aischgraben und Edelgraben einschließlich ihrer naturnahen Begleitstrukturen, straßen- und wegbegleitende Grünflächen sowie Flächen für den erforderlichen, naturnahen Gewässerausbau am Aischgraben werden in öffentliche Grünflächen mit eingrünenden Pfanzbindungen einbezogen. Hierdurch ist gewährleistet, dass diese Teilflächen von baulichen Anlagen, Flächenbefestigungen und versiegelungen freigehalten werden und ihre ökologischen wie auch städtebaulichen Funktionen erfüllen können. Grünflächenanteile ohne zusätzliche Pflangebote oder -bindungen sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- *Naturschutzrechtliche Kompensationsfläche: Schaffung eines strukturreichen Grüngürtels an der Kreisstraße ERH 18*

Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzte Fläche entlang der Kreisstraße ERH 18 ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit naturnahen Baum-/ Strauchheckenelegeln im 3-reihigen Pflanzverband sowie begleitenden Gras-/Krautsäumen und einzelnen gliedernden, naturauamtypischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen. Hierdurch sollen die bestehenden Gehölzstrukturen an der Kreisstraße in ihren landschaftsästhetischen und landschaftsökologischen Funktionen gestärkt werden. Auch vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Ortsbild Lonnerstadts soll durch die Entwicklung des raumwirksamen Landschaftselementes vorgebeugt werden. Die in den Pfanzempfehlungen zu naturauamtypischen Laubbäumen (Tabelle 4.1), orttypischen Obstbaum-sorten (Tabelle 4.2) und naturauamtypischen Sträuchern (Tabelle 4.3) enthaltenen Gehölzarten, Pfanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind von dem Hintergrund der naturschutzrechtlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturauamtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig, um die Entwicklung naturauamtypischer und naturschutzrechtlich entsprechend hochwertiger Gürststrukturen zu gewährleisten. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und -pflege geringfügig abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind vor dem Hintergrund der naturschutzrechtlichen Entwicklungsziele zu ersetzen.

- *Sicherung der bestehenden Ökofläche B6944*

Die im östlichen Grenzbereich des Plangebietes, auf Flurstück 829, Lonnerstadt, unter der Objektnummer B6944 im bayerischen Ökokataster ausgewiesene Ökofläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu bewahren und entsprechend den für sie auf Baugenehmigungsebene festgesetzten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen zu bewirtschaften.

- *Naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der geplanten Regenrückhaltungen im südlichen Plangebiet*

Die im Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebecken sind als unbefestigte, periodisch wasserführende Erdbecken mit naturnahem, organischen Anlagengrundriss, variierenden Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:10, unterschiedlichen Sohlstrukturen und maximalen Einstauhöhen von etwa 1,50 m auszuführen. Bei der Ausbildung der Gewässerprofile ist darauf zu achten, dass sich zumindest in Teilbereichen flache Dauerstauungen einstellen, die der heimischen Amphibien- und Insektenfauna als Habitatstrukturen zur Verfügung stehen. Sohl- und Uferbefestigungen sind ausschließlich in den Ein- und Überlaufbereichen und in Form ortstypischer Burgandsteinwürfe zulässig. Die Regenrückhaltebecken sind in die anliegenden Grünflächen einzubinden und mit einer extensiven Flächenpflege zu unterziehen. Hierdurch können wertvolle Beiträge zum örtlichen Wasserhaushalt geleistet und vielseitige neue Lebensraumqualitäten mit Anbindung an bestehende Grünstrukturen geschaffen werden.

- *Naturnaher Gewässerausbau am Aischgraben*

Der im Zuge der Hochwasserrettungs des Plangebietes erforderliche Gewässerausbau am Aischgraben ist naturnah und unter besonderer Berücksichtigung der naturauamtypischen Gewässerstrukturen durchzuführen, um gewässerstrukturelle oder nährstoffökologische Beeinträchtigungen des Aischgrabens zu vermeiden. So sind Eingriffe in das bestehende Schlussbrbtat des Aischgrabens zu vermeiden. Flächige Sohl- und Uferbefestigungen nicht zulässig, punktuelle Befestigungen unter Verwendung von ortsansässendem Burgsandstein herzustellen, kleinräumig offenerpelte Sohl- und Uferpartien auszuformen und in Folge der Ausbaumaßnahmen naturnahe Begleitstrukturen in Form von Hochstaudensäumen, Röhrichten und Straucharupen zu schaffen. Etheblche und nachhaltige Eingriffe in den örtlichen Landschaftshaushalt können hierdurch wirkungsvoll vermieden werden.

- *Rodung von Gehölzen*

Die in den Randbereichen des Plangebietes kleinflächig erforderlichen Gehölzrodungen und -stockhiebe sind ausschließlich in den Monaten Oktober, November, Dezember, Januar oder Februar vorzunehmen, um erhebliche Beeinträchtigungen potenzieller Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu vermeiden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen bis max. 100 m² Wohnfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (ausschließlich für Teilflächen 2, 3 und 7)

Nicht zulässig sind
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wenn es sich um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert bzw. handwerklich verwendet. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung ist auf drei Flächen GE1, GEe1, GEe2, GEe4 zulässig und wird auf maximal 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb begrenzt.

b. SONSTIGE SONDERGEBIETE
SONSTIGES SONDERGEBIET SO1, ZWECKBESTIMMUNG EINZELHANDELSBETRIEB LEBENSMITTEL- UND GETRÄNKEMARKT MIT BÄCKEREI UND CAFÉ
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m², Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² und Backwaren einschl. Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a. Grundflächenzahl *GRZ (§ 19 BauNVO)*
Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 (GEe1, GE1), GEe4, SO1) und auf 0,6 (GEe2, GEe3) festgelegt.

b. *Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)*
Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 1,6 (GEe1, GE1) und auf 1,2 (GEe2, GEe3, GEe4, SO1) festgelegt.

c. *Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)*
Die Zahl der Vollgeschosse ist für alle Bereiche im zeichnerischen Teil auf 2 (GEe1, GE1) bzw. 4 (GEe2, GEe3, GEe4, SO1) Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

3. BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN

Die im Plan festgesetzte Baugrenze gilt als Mindestabstand zu der geplanten Erschließungsstraße und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen.
Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung vorrangig.

4. GELÄNDEANGLEICHUNGEN

GEe 1, GE 1:
Im Geltungsbereich sind Geländeangleichungen in Form von Auffüllungen zulässig. Diese sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und bis zu einer Höhe von maximal 273,50 m ü. NN zulässig. Die Höhenunterschiede im Gelände sind auf dem eigenen Grundstück durch Böschungen anzulegen und auszeichnend zu bellellgen.
Die eingehaltenen Maximalwerte der geplanten Auffüllungen sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen!

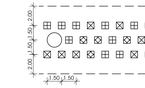
- *Pflanzung von Laubbaumgruppen an der Kreisstraße ERH 18, südlich des geplanten Sondergebietes und im Umfeld des geplanten Regenrückhaltebeckens an der Kreisstraße ERH 18*

Die geplanten, privaten Grünflächen an der Kreisstraße ERH 18, südlich des geplanten Sondergebietes und im Umfeld des geplanten Regenrückhaltebeckens an der Kreisstraße ERH 18 sind mit großkronigen Laubbaumgruppen und -reihen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in Ihren landschaftsästhetischen und -ökologischen Funktionen zu stärken. Durch das raumwirksame Vertikalgrün können größe Fassadenflächen und Gebäudeflutchen gewerblicher Baukörper gegliedert und landschaftlich wirkungsvoller eingebunden werden. Pfanzvorgaben entsprechend Tabelle 4.1 „Naturauamtypische Laubbaumarten" sind bei der Pflanzung zu berücksichtigen. um die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen mit vielseitigen landschaftsökologischen Funktionen sicher zu stellen, zu können. Hierdurch können im Verbund mit den ganzjährig wasserführenden Tümpeln und den begleitenden Hochstaudensäumen wertvolle Habitatstrukturen für die heimische Amphibien-, Libellen- und Avifauna erzielt werden. Anfallendes Erdaushubmaterial ist tellweise zum örtlichen Geländeausgleich zu nutzen und tellweise auf die ackerbaulich zu nutzenden Restflächen des Flurstückes 928, Lonnerstadt, flach aufzutragen. Größere Geländeauffüllungen innerhalb der für naturschutzrechtliche Entwicklungsmaßnahmen vorgesehenen Teilflächen des Flurstückes sind zum Schutz der natürlichen Standortbedingungen grundsätzlich nicht zulässig.

- Im Umfeld der geplanten Gewässer- und Geländemulden ist der Oberboden etwa 0,15 bis 0,20 m fellgetrennt abzuarbeiten, um die örtlichen Standortbedingungen zur Entwicklung gewässerbegleitender Hochstauden- und Altgrasäume entsprechend den zeichnerischen Vorgaben zu optimieren. Anfallendes Abtragsmaterial ist im Bereich der übrigen Teilflächen des Flurstückes 928, Lonnerstadt, flach anzudecken. Die entstehenden Rohbodenstandorte sind mit einer regionaltypischen Saatgutmischung (Saatgutmischung 07 "Ufermischung", Produktionsraum 7, Riegel-Hofmann GmbH) oder gleichwertig einzusäen und als Hochstauden- und Altgrasflur zu entwickeln. Hierdurch kann ein wertvoller Kontaktlebensraum der geplanten und bestehenden Gewässerstrukturen geschaffen werden. Die aufkommenden Hochstauden- und Altgrasbestände sind durch eine Herbst-/Wintermahd im 2- bis 3-Jahresrhythmus (bedarfsabhängig) vor größlichegren Verbuschungen zu bewahren.

Entwicklung naturnaher Baum-/Strauchheckenelegel

- Um die Entwicklung der geplanten Gehölzpflanzungen zu befördern, ist der Boden auf Pflanzflächen vorbeireitend durch Pflügen und Fräsen tiefgründig zu lockern.
- Die geplanten, jeweils etwa 25 bis 50 m langen Strauchheckenelegel sind in Anlehnung an naturauamspezifische Vorgaben autzubauen, um landschaftsökologische wie auch landschaftsästhetische Funktionsverte der Pflanzung sicher zu stellen. Aus vegetationsökologischer Sicht sind am bestehenden Standort Arten des Rhamno-Prunetea (Eurasiatische Schlehengebüsche) anzusiedeln, weshalb folgendes (Initial-)Artenspektrum strukturbildender Gehölze festgesetzt wird:
  - o Prunus spinosa (Schwarzdorn, Schlehe) 40 %
  - o Rosa canina (Gemeine Hecken-Rose) 20 %
  - o Rosa rubiginosa (Wein-Rose) 20 %
  - o Crataegus monogyna, laevigata (Weißdorn) 20 %
  - o Vereinzelt (10 - 15 m Raster): Obstbochstämme in ortstypischer Sortenauswahl; Wildobst
- Die naturnahen Heckenelegel sind entsprechend nachfolgendem Pflanzschema durch 3-reihige Gehölzpflanzungen (Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand 1,50 m) anzulegen, um deren ökologische Stabilität und Funktion der Struktur im Landschaftsgefüge sicherzustellen. Die Entwicklung der Gehölze ist in den ersten 5 Entwicklungsjahren mittels einer fachmännischgerechten Entfernung der Pflanzfäche sowie einer 2-schürigen Mahd im Bereich der Stand- und Zwischenräume zu gewährleisten. Sollten Pflanzausfälle auftreten, so sind diese artgleich zu ersetzen.



Gehölzarten	Bestandsartikel	Pflanzqualität (mind.)
Prunus spinosa (Schlehe)	40 %	Flurgehölz, 2 x, v. 30-50
Rosa canina, rosa rubiginosa (Wildrosenmischung)	40 %	Flurgehölz, 2 x, v. 30-50
Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn)	20 %	Flurgehölz, 2 x, v. 50-80
Obstbochstämme (bewährte ortstypische Apfel-, Birnen und Zwetschgensorten)		Hochstamm, 2kv., ob, 8-10

- Um eine rasche Entwicklung der Strauchhecken sicher zu stellen, wird eine Mindestpflanzqualität festgesetzt: 2-jährige Flurgehölze, 60-100 cm, verschult, autochthones Material.
- Um die Strauchheckenelegel langfristig zu erhalten, sind im Turnus von etwa 15 bis 20 Jahren Verjüngungsmaßnahmen in Form von Stockhieben anzusetzen. Derartige Stockhiebe sind bei Erhaltung autkommender Obstbaume ausschließlich abschnittsweise (maximal 25 % des Gesamtbestandes je Pflegedurchgang) durchzuführen. Regelmäßige Formbeschneidungen sind nicht zulässig.

Herstellung eines Streuobstbestands auf Extensivgrünland

- Die geplante Streuobstbestand wird mit bewährten, regionaltypischen Obstarten und –sorten aufgebaut, um deren Eignung bei naturauamspezifischen Standortbedingungen und seine gesamtökologische Funktionalität im Landschaftsgefüge zu gewährleisten. Das Arten- und Sortenspektrum der Anlage umfasst vor diesem Hintergrund insbesondere Obstsorten folgender Aufteilung:
  - o Apfel: Kaiser Wilhelm, Roter Boskoop, Ananasapfel, Berlepsch, James Grieve, Gerlammter Kardinal, Dülmener Rosenapfel, Gravensteiner, Bienheimer, Rheinischer Bohnapfel, Geheimrat Oldenburg, Biesterfelder Renette, Gewürzluiken, Jacob Fischer, Klaropfel, Winterambur, Ontariaapfel
  - o Zwetschge: Fränkische Hauswetschge, Graf Althans, Chrudiemer, Wangenheims Frühzwetschge
  - o Birne: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne
  - o Süßkirsche: Große schwarze Knopkelzische, Schauenburger, Frühe rote Meckenheimer Unterländer
- Die Obstbaume entsprechen mind. der Pflanzqualität Hochstamm ab 1,60 m Stammhöhe, 2-fach verschult, 8-10 cm Stammumfang. Auf diese Weise können die typischen Kronenentwicklung und Physiognomie eines Streuobstbestandes in traditioneller Kulturtandschaft erzielt und die hiermit verknüpften, gesamtökologischen Werte des Bestandes sichergestellt werden.
- Der Streuobstpflanzung werden artspezifische Pflanzabstände zugunde gelegt, um die typische savannenartige Struktur des Lebensraumes zu erreichen. Folgende Pflanzabstände werden als Richtlinien beachtet. Apfel: 10 – 12 m, Birne: 12 – 16 m, Zwetschge: 8 - 10 m, Kirsche: 12 – 16 m
- Um die Bestandsentwicklung sicher zu stellen, werden in Abhängigkeit vorm örtlichen Wildverbissdruck angemessene Maßnahmen zum Schutz der Einzelbäume ergriffen (Stammmanschetten, Knotengeflecht-Einhausungen). Zudem wird vorwirkhlich in den ersten beiden Standjahren auf ausreichende Bodenfeuchte geachtet und gegebenenfalls gewässert. Pflanzausfälle werden in Anlehnung an das einzuhaltende Gebiete Artenzusammensetzung und Sortenspektrum ersetzt, so dass die Ausdehnung und Gehölzdichte des Gesamtbestandes stabil bleibt.
- Die entsprechend den zeichnerischen Vorgaben vorzusehenden Grünlandanteile sind in Folge einer fachgerechten Bodenlockerung mit einer regionaltypischen Saatgutmischung für mittlere Standorte einzusäen (Saatgutmischung 02 "Fettwiese", Produktionsraum 7, Riegel-Hofmann GmbH oder gleichwertig), um die Entwicklung eines standortgerechten und extensiv zu nutzenden Grünlandbestandes zu beschleunigen.
- Im mittelfristig die typische Artenzusammensetzung und Struktur eines regionaltypischen Extensivgrünlands mittlerer Standorte zu erzielen, ist eine 2-malige Sommermahd, bestehend aus einer Pflegemahd Anfang Juli sowie einer weiteren Mahd Anfang September sicher zu stellen. Anfallendes Mahdgut ist stets abzuabtunen und fachgerecht zu entsorgen, um Vertiftungen des Grünlandbestandes vorzubeugen. Alternativ oder in Kombination ist eine ordnungsgemäße Wechselweidewirtschaft zulässig.

Allgemeine Festsetzungen für den naturschutzfachlichen Entwicklungsbereich auf Flurstück 928, Lonnerstadt

- Innerhalb der gesamten, naturschutzfachlichen Entwicklungsfläche ist der Einsatz von organischen wie auch anorganischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig, um die natürlichen Standortbedingungen zu bewahren und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt vorzubeugen.
- Die naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes fertig zu stellen, um deren ökologische und landschaftsästhetische Funktionen unmittelbar nach Durchführung der vorhabenbedingten Eingriffe freizusetzen.

Kompensationsbilanz Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die vorangehend dargestellten Maßnahmen kann die Entwicklungsfläche auf Flurstück 928, Gemarkung Lonnerstadt in Anlehnung an die Richtlinien des StMLU 2003 wie folgt aufgewertet werden:

Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Gesamtfläche	Aufwertungsfaktor	Naturschutzr. anerkennungsfähige Fläche
Acker	Tümpel, ganzjährig wasserführend	435 m²	2,00	870 m²
Acker	Geländemulde, periodisch wasserführend	620 m²	2,00	1240 m²
Acker	Hydrophile Hochstaudenflur	6.941 m²	2,00	13.882 m²
Acker	Baum-/Strauchhecke, naturnah	3.846 m²	1,00	3.846 m²
Acker	Streuobstbestand auf Extensivgrünland	17.799 m²	1,00	17.799 m²
Acker	Gehölzbegleitende Altgrassäume	2.679 m²	1,00	2.679 m²
Gesamtfläche		**32.320 m²**		**40.314 m²**

Von der naturschutzrechtlich anerkennungsfähigen Gesamtfläche 40.316 m² sind 1.123 m² bereits zwei anderen Eingriffsvorhaben im Marktgemeindegebiet Lonnerstadt zugeordnet (vgl. zeichnerische Abgrenzungen in vorangehender Kartendarstellung). Eine kleinere Teilfläche von 2.673 m² des planbedingt erforderlichen Ausgleichsbedarfs (33.688 m²) kann innerhalb des Eingriffsareals südlich Lonnerstadt nachgewiesen werden. Somit verbleibt ein Flächenbedarf von 31.015 m², der auf Flurstück 928, Lonnerstadt, zugeordnet werden soll. Für den Kompensationsraum ergibt sich damit folgende Flächenbilanz:

Anerkennungsfähige Kompensationsfläche Fl.Nr. 928, Lonnerstadt, gesamt	40.316 m²
Bereits/anderweitig zugeordnete Teilflächen (beliegt)	-1.123 m²
Planbedingt erforderliche Kompensationsfläche	-31.015 m²
Kompensationsflächenüberschuss	**8.178 m²**

Der ermittelte Kompensationsflächenüberschuss von 8.178 m² auf Flurstück 928, Lonnerstadt, soll im Ökokonto der Marktgemeinde Lonnerstadt bevorrtet werden. Die Anlagenbuch der betreffenden Teilfläche wird im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt (vgl. nachstehende Flächenzuordnungen).

Naturschutzrechtliche Kompensationsfläche Fl.Nr. 928, Lonnerstadt
Teilflächenzuordnungen

		Teilfläche
A	Zuordnung B-Plan "GE Edelgraben", planbedingt erforderliche Kompensationsfläche	31.015 m²
B	Bevorratungsfläche im Ökokonto der Marktgemeinde Lonnerstadt	8.178 m²
	bestehende, naturschutzrechtlich bereits anderen Eingriffsvorhaben zugeordnete Kompensationsfläche (Teilflächen-ID 170518 und 194366)	1.123 m²
	Gesamtfläche:	**40.316 m²**

14. IMMISSIONS- UND EMISSIONSSCHUTZ

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Anforderungen der TA Lärm und Lärm für Gewerbegebiete in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK,TAGES}$	$L_{EK,NACHTS}$
TF 1	12.550 m²	60	50
TF 2	902 m²	60	47
TF 3	18.148 m²	60	45
TF 4	2.420 m²	60	60
TF 5	2.565 m²	60	50
TF 6	4.726 m²	60	49
TF 7	19.770 m²	60	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Festsetzung der Emissionskontingente L_{EK} gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 19 "Edelgraben I und II".

Wohnungen bis max. 100 m² Wohnfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise innerhalb der Teilflächen TF 2, TF 3 und TF 7 zulässig, wenn u.a. der Nachweis erbracht wird, dass Nachbarbetriebe im Gewerbegebiet hierdurch hinsichtlich ihrer Schallabstrahlungen nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **06.05.2024** die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Edelgraben I+II" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am **xx.xx.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **xx.xx.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.2024** bis **xx.xx.2024** beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **xx.xx.2024** wurde mit Begründung und Hochwassersimulation gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.2024** bis **xx.xx.2024** öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde Lonnerstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **xx.xx.2024** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Edelgraben I+II" in der Fassung von **xx.xx.2024** als Satzung beschlossen.

Lonnerstadt, den _____

_____
Erste Bürgermeisterin Regina Bruckmann (Siegel)

5. Ausgefertigt

Lonnerstadt, den _____

_____
Erste Bürgermeisterin Regina Bruckmann (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Hochwassersimulation 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 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Lonnerstadt, den _____

_____
Erste Bürgermeisterin Regina Bruckmann (Siegel)

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

		EG I	EG II	Gesamt
GE	1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	2.420 m²		2.420 m²
GEe	1.3.1. Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	27.061 m²	22.598 m²	49.659 m²
SO	1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmungen: Einzelhandelsbetrieb Lebensmittel- und Getränkemarkt; Drogerie	9.002 m²	9.002 m²	

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

1		
2	3	
4	5	
6	7	

1: Art der baulichen Nutzung gem. § 8 BauNVO
2+3: Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
4+5: Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
6: Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
7: Gebäudehöhe gem. § 19 BauNVO

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen **3.077 m² 2.170 m² 5.247 m²**

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **733 m² 357 m² 1.090 m²**

Zweckbestimmung: Fußweg

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Flurweg — Zweckbestimmung: Flurweg

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch; Fernwasserleitung mit Schutzbereich beidseitig 3,00 m

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

privat — 9. Private Grünflächen Eingrünung **7.566 m² 4.670 m² 12.236 m²**

öffentlich — 9. Öffentliche Grünflächen Straßenbegleitgrün / Entwässerungsgräben **5.358 m² 3.621 m² 8.979 m²**

Straßenbegleitgrün — GBG Gewässerbegleitgrün

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

10