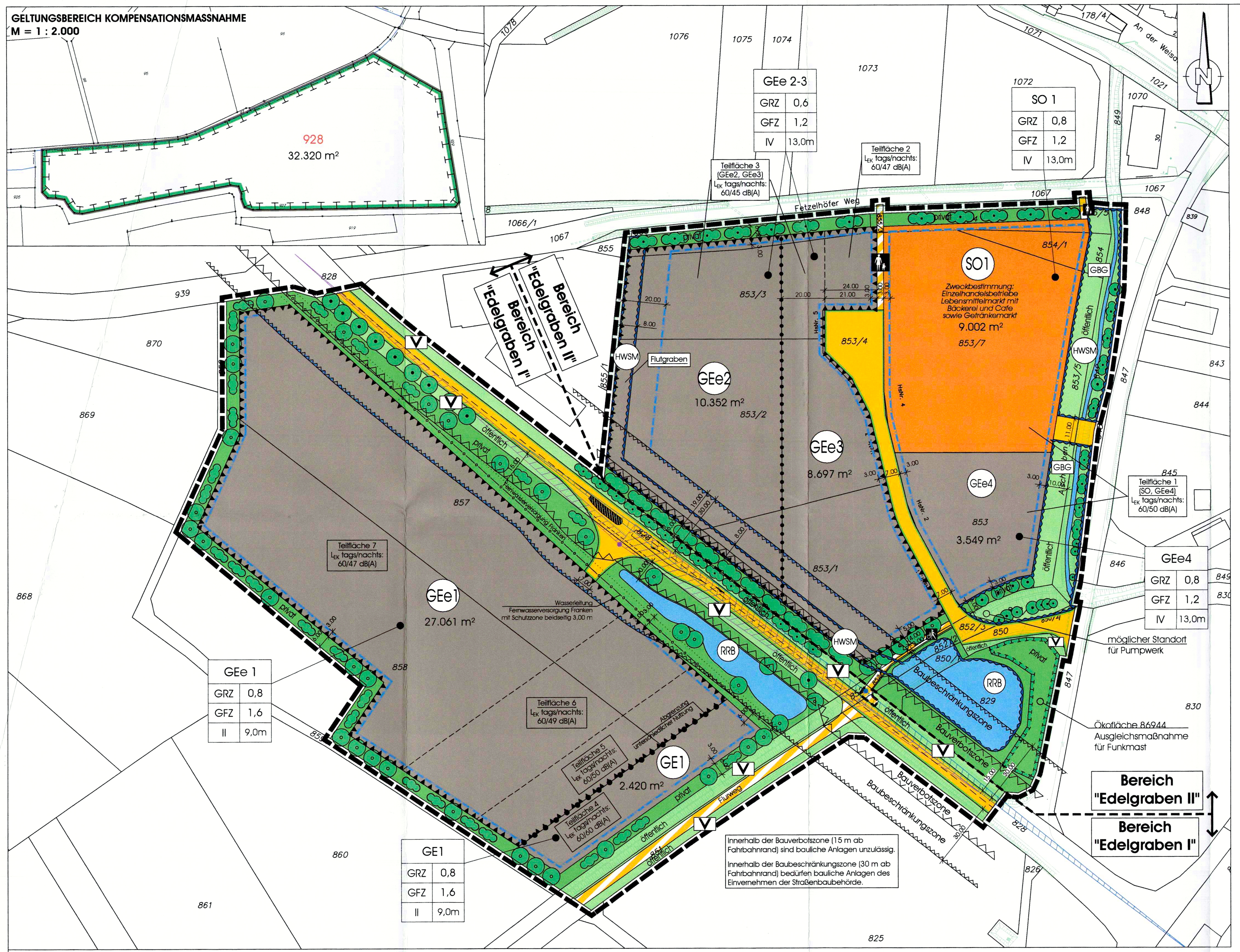

GELTUNGSBEREICH KOMPENSATIONSMASSNAHME
M = 1 : 2.000
928
32.320 m²
GEe 2-3 | GRZ 0,6 | GFZ 1,2 | IV 13,0m
SO 1 | GRZ 0,8 | GFZ 1,2 | IV 13,0m
GEe4 | GRZ 0,8 | GFZ 1,2 | IV 13,0m
GEe 1 | GRZ 0,8 | GFZ 1,6 | II 9,0m
GE1 | GRZ 0,8 | GFZ 1,6 | II 9,0m
Teilfläche 1 (SO, GEe4) L_EK tags/nachts: 60/50 dB(A)
Teilfläche 2 L_EK tags/nachts: 60/47 dB(A)
Teilfläche 3 (GEe2, GEe3) L_EK tags/nachts: 60/45 dB(A)
Teilfläche 4 L_EK tags/nachts: 60/60 dB(A)
Teilfläche 5 L_EK tags/nachts: 60/50 dB(A)
Teilfläche 6 L_EK tags/nachts: 60/49 dB(A)
Teilfläche 7 L_EK tags/nachts: 60/47 dB(A)
SO1
Zweckbestimmung: Einzelhandelsbetriebe Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Cafe sowie Getränkemarkt
9.002 m²
GEe2
10.352 m²
GEe3
8.697 m²
GEe4
3.549 m²
GEe1
27.061 m²
GE1
2.420 m²
Fetzelhöfer Weg
An der Weisach
Flutgraben
Aischgraben
HWSM
RRB
GBG
öffentlich
privat
Flurweg
Bauverbotszone
Baubeschränkungszone
Wasserleitung Fernwasserversorgung Franken mit Schutzzone beidseitig 3,00 m
Bereich "Edelgraben II"
Bereich "Edelgraben I"
Ökofläche 86944
Ausgleichsmaßnahme für Funkmast
möglicher Standort für Pumpwerk
Innerhalb der Bauverbotszone (15 m ab Fahrbahnrand) sind bauliche Anlagen unzulässig.
Innerhalb der Baubeschränkungszone (30 m ab Fahrbahnrand) bedürfen bauliche Anlagen des Einvernehmen der Straßenbaubehörde.

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: Einzelhandelsbetriebe Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Cafe sowie Getränkemarkt*		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. § 18 BauNVO

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

			EG I	EG II	Gesamt
	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)

			EG I	EG II	Gesamt
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
V		Straßenbegleitgrün			
GBG		Gewässerbegleitgrün			

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

			EG I	EG II	Gesamt
	10.1.	Wasserflächen	1.010 m²	1.770 m²	2.780 m²
RRB		Regenrückhaltebecken			
	10.2.	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses			
HWSM		Hochwasserschutzmaßnahme			

13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Sträucher

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

Bauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

Baubeschränkungszone (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG)

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

			EG I	EG II	Gesamt
	15.13.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	47.225 m²	44.187 m²	91.412 m²

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Flurstücksgrenzen		Bestandsvermessung
853	bestehende Flurnummern		Einteilung der Emissionskontingente
	bestehende Gebäude mit Hausnummer		Sichtfelder Kr ERH 18 mit Bezugspunkten Seitenlänge 200 m

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

a. UNEINGESCHRÄNKTES UND EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET 1, 2 , 3 und 4

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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 verwertet. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung ist auf den Flächen GE1, GEe1, GEe2, GEe4 zulässig und wird auf maximal 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb begrenzt.

b. SONSTIGE SONDERGEBIETE

SONSTIGES SONDERGEBIET SO1, ZWECKBESTIMMUNG EINZELHANDELSBETRIEBE LEBENSMITTELMARKT MIT BÄCKEREI UND CAFE SOWIE GETRÄNKEMARKT

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und Backwaren einschl. Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².

Zusätzlich ist ein Einzelhandelsbetrieb für das Sortiment Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² zulässig.

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 ausreichend zu befestigen.
Die eingehaltenen Maximalwerte der geplanten Auffüllungen sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen!

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 (GaStellV) sind entsprechend zu beachten! PKW-Parkplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

8. BELEUCHTUNGS- UND WERBEANLAGEN

Jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften ist verboten. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 3 StVO iVm. § 4 Abs. 1 f, g ZustWerk).

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers 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 gelagert 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 umweltschutzbezogener Belange erarbeitet. Sie dienen im Rahmen der Grünordnung 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 Grünstrukturen 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 ergänzenden Pflanzbindungen einbezogen. Hierdurch ist gewährleistet, dass diese Teilflächen von baulichen Anlagen, Flächenbefestigungen und -versiegelungen freigehalten werden und ihre ökologischen wie auch städtebaulichen Funktionen entfalten können. Grünflächenanteile ohne zusätzliche Pflanzgebote 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-/ Strauchheckenriegeln im 3-reihigen Pflanzverband sowie begleitenden Gras-/Krautsäumen und einzelnen gliedernden, naturraumtypischen 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 Landschaftselements vorgebeugt werden. Die in den Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 4.1), ortstypischen Obstbaum-sorten (Tabelle 4.2) und naturraumtypischen Straucharten (Tabelle 4.3) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig, um die Entwicklung naturraumtypischer und naturschutzfachlich entsprechend hochwertiger Grünstrukturen 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 naturschutzfachlichen Entwicklungsziele zu ersetzen.
- *Sicherung der bestehenden Ökofläche 86944*
  Die im östlichen Grenzbereich des Plangebietes, auf Flurstück 829, Lonnerstadt, unter der Objektnummer 86944 im bayerischen Ökokataster registrierte 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 definierten 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 Burgsandsteinwürfe zulässig. Die Regenrückhaltungen sind in die umgebenden Grünflächen einzubinden und 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 Hochwasserfreilegung des Plangebietes erforderliche Gewässerausbau am Aischgraben ist naturnah und unter besonderer Berücksichtigung der naturraumtypischen Gewässerstrukturen durchzuführen, um gewässerstrukturelle oder nährstoffökologische Beeinträchtigungen des Aischgrabens zu vermeiden. So sind Eingriffe in das bestehende Sohlsubstrat des Aischgrabens zu vermeiden, flächige Sohl- und Uferbefestigungen nicht zulässig, punktuelle Befestigungen unter Verwendung von ortsanstehendem Burgsandstein herzustellen, kleinräumig differenzierte Sohl- und Uferpartien auszuformen und in Folge der Ausbaumaßnahmen naturnahe Begleitstrukturen in Form von Hochstaudensäumen, Röhrichten und Strauchgruppen zu schaffen. Erhebliche 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.
- *Abstandsflächen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen*
  Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. möglich ist, sind als Vegetationsflächen (z. B. Scherrasen, Gehölzbestände, Ziergrün u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege und -plätze (z. B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasengitterwaben) zu gestalten. Hierdurch können Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den landschaftlichen Wasserhaushalt gemindert werden.

Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- *Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern*
  Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume und Sträucher entlang der Fließgewässer und Verkehrsflächen sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Als langjährig etablierte und entsprechend raumwirksame Grünstrukturen tragen sie wesentlich zur landschaftlichen Einbindung (Eingrünung) des geplanten Gewerbequartiers bei und erfüllen zudem wertvolle, landschaftsökologische Funktionen. Während der baulichen Entwicklung des Plangebietes sind daher insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Abschnitt 4" zu beachten. Abgängige Gehölze sind unter besonderer Berücksichtigung naturraumtypischer Laubbaumarten (Tabelle 4.1), ortstypischer Obstbaumsorten (vgl. Tabelle 4.2) und naturraumtypischer Straucharten (Tabelle 4.3) zu ersetzen, um die städtebaulichen und ökologischen Funktionen des Gesamtbestandes aufrecht zu erhalten (Hinweischarakter).
- *Ortsrandgestaltung auf privaten Grünflächen im südlichen, westlichen und nordwestlichen Grenzbereich des Plangebietes*
  Die im südlichen, westlichen und nordwestlichen Grenzbereich festgesetzten, privaten Grünflächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit naturnahen Baum-/Strauchheckenriegeln im mindestens 2-reihigen Pflanzverband sowie begleitenden Gras-/ Krautsäumen zu bepflanzen und durch naturraumtypische Laubbaum- oder Obstpflanzungen zu gliedern. Mit Hilfe derartiger, naturnah gestalteter Übergangszonen zwischen bebautem und unbebautem Raum soll der Gewerbepark in die offene Landschaft eingebunden werden und in seinen Randbereichen mit hochwertigen, neuen Lebensraumqualitäten für die heimische Flora und Fauna ausgestattet werden. Von den zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchquartieren kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung bzw. -pflege erforderlich ist. Die Artenzusammensetzung ist unter Berücksichtigung der Pflanzempfehlungen gem. den Tabellen 4.1, 4.2 und 4.3 festzulegen, um die Entwicklung naturraumtypischer und naturschutzfachlich entsprechend hochwertiger Grünstrukturen zu erreichen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an diese Pflanzempfehlungen zu ersetzen.
- *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 große Fassadenflächen und Gebäudefluchten gewerblicher Baukörper gegliedert und landschaftlich wirkungsvoller eingebunden werden. Pflanzvorgaben entsprechend Tabelle 4.1 „Naturraumtypische Laubbaumarten" sind bei der Pflanzung zu berücksichtigen, um die Entwicklung naturnaher Ortsrandstrukturen mit vielseitigen landschaftsökologischen Funktionen sicher stellen zu können. Pflanzausfälle sind zur Erhaltung der vielseitigen Funktionen der geplanten Gehölzstrukturen sind unter Berücksichtigung der Pflanzvorgaben zu ersetzen.

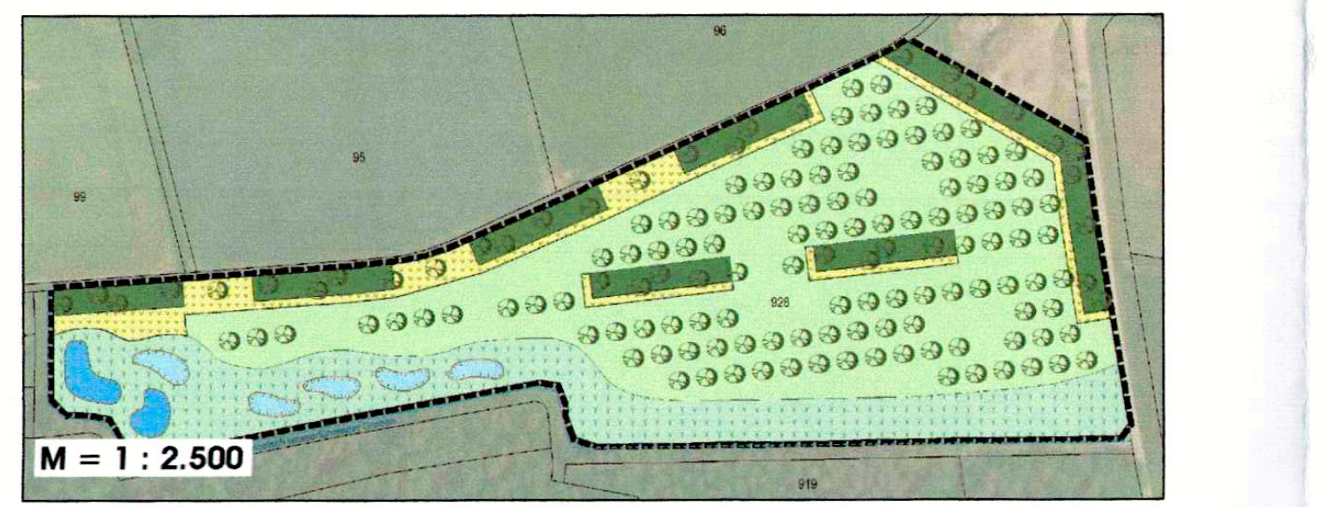
Baumart		Mindestpflanzqualität
Acer campestre	Feldahorn	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Acer platanoides	Spitzahorn	
Alnus glutinosa	Schwarzerle (gewässerbegleitend)	
Betula pendula	Weißbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fraxinus excelsior	Gem. Esche (auf Feuchtstandorten und gewässerbegleitend)	
Pyrus pyraster	Wildbirne	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

- *Pflanzung von Bäumen innerhalb der festgesetzten Bauflächen*
  Mit den Zielen das geplante Gewerbe- und Sondergebiet aufzulockern, lokalklimatische Funktionswerte zu schaffen und Beiträge zum örtlichen Biotopverbund zu leisten, ist je 1.500 m² Gewerbe- bzw. Sonderbaufläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualitäten sind entsprechend den Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Tabelle 4.1) und ortstypischen Obstsorten (Tabelle 4.2) festzulegen. Des Weiteren sind Pflanzausfälle zur Erhaltung der vielseitigen Funktionen der vorgesehenen Grünstrukturen in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

13. KOMPENSATIONSMASSNAHME

Den Eingriffsgrundstücken Fl. Nr. 829, 850, 853, 854, 855, 857 und Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 828, 849, 851, 852, 858 und 1069 des Geltungsbereiches werden nachfolgend beschriebene Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 928 der Gemarkung Lonnerstadt zugeordnet.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen die bestehenden, staunassen Standorte im südlichen und westlichen Randbereich des Flurstückes 928, Lonnerstadt, für die Entwicklung eines Feuchtbiotopkomplexes, bestehend aus dauerhaft wasserführenden Tümpeln und episodisch wasserführenden Wiesenseigen mit begleitenden Hochstaudensäumen genutzt werden. Als wertvoller Kontaktlebensraum ist im Umfeld die Entwicklung einer halboffenen Landschaftsstruktur in Form eines Streuobstbestandes mit gliedernden Strauchheckenriegeln und extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Hierdurch können die örtlichen Biotopverbundqualitäten, die Habitatvielfalt und das Landschaftsbild erheblich aufgewertet, aber auch wertvolle Beiträge zum örtlichen Wasserhaushalt und Bodenschutz (Schaffung von Retentionsraum, Extensivierung der intensiven Landnutzung) geleistet werden. Die vorgesehenen Entwicklungsziele und deren Bewertung entsprechend den Vorgaben des StMLU 2003 können nachfolgender Kartendarstellung teilflächenscharf entnommen werden.



Naturschutzfachliche Entwicklungsziele und Flächenbewertung gem. bayer. StMLU 2003

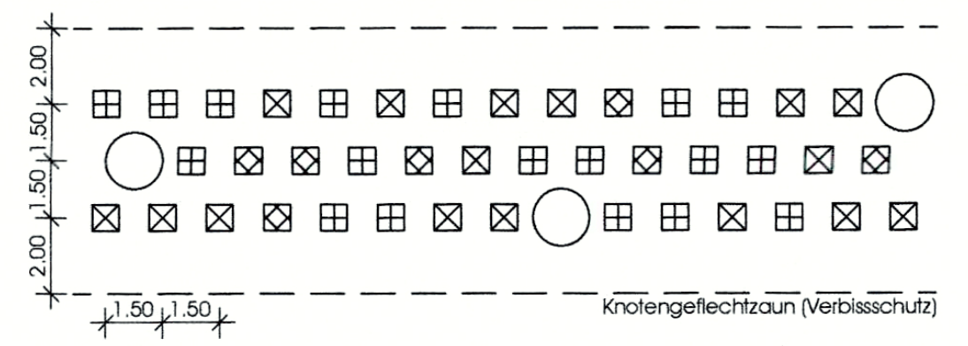
		Gesamtflächen	
🟦	Dauerhaft wasserführende Tümpel, Einstauhöhe bis ca. 0,50 m	435 m²	Kategorie III (hoher naturschutzfachlicher Wert)
	Flache, periodisch wasserführende Wiesenseigen mit Feuchtgrünlandfragmenten, T bis ca. 0,30 m	620 m²	
	Gewässerbegleitende, hydrophile Hochstaudenfluren	6.941 m²	
🟩	Naturnahe Strauchheckenriegel in 3-reihiger Anlage mit Obstbaumanteilen	3.846 m²	Kategorie II oben (mittlerer naturschutzfachlicher Wert)
	Streuobstbestand auf Extensivgrünland mittlerer Standorte	17.799 m²	
	Gehölzbegleitende Altgrassäume	2.679 m²	

Gesamtfläche: 32.320 m²

Im Einzelnen werden nachfolgende Entwicklungsmaßnahmen und Bewirtschaftungsvorgaben definiert, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Anlage eines Feuchtbiotopkomplexes im südlichen Bereich
- Entsprechend den zeichnerischen Vorgaben sind im südwestlichen Grenzbereich des Flurstückes 928, Lonnerstadt, zwei ganzjährig wasserführende Tümpel mit je etwa 200 bis 220 m² Wasserfläche und etwa 0,50 m maximaler Einstauhöhe anzulegen. Bei der Schaffung der Tümpel soll Niederschlagswasser sowie oberflächlich anstehendes Hangdruck- und Schichtenwasser genutzt werden. Tiefgründige Eingriffe in den örtlichen Bodenkörper sind zum Schutz örtlicher Grundwasservorkommen nicht vorgesehen.
  Bei der Gewässerausformung durch überwiegend flach ausstreichende Uferpartien (Böschungsneigungen zwischen 1/3 und 1/5) großflächige Wasserwechselzonen zu schaffen und eine naturnahe, organische Außenlinie der Gewässerkörper umzusetzen. Hierdurch können hochwertige Habitatstrukturen für landkreisbedeutsame Amphibienarten vorgehalten und das örtliche Retentionsvermögen deutlich gesteigert Anfallendes Erdaushubmaterial ist teilweise zum örtlichen Geländeausgleich zu nutzen und teilweise auf die ackerbaulich zu nutzenden Restflächen des Flurstückes 928, Lonnerstadt, flach aufzutragen.
  Größere Geländeauffüllungen innerhalb der für naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen vorgesehenen Teilfläche des Flurstückes sind zum Schutz der natürlichen Standortbedingungen grundsätzlich nicht zulässig. Eine direkte Anbindung der beiden Stillgewässer an die benachbarten Grabenstrukturen ist zu vermeiden, um natürliche Verlandungsprozesse zu verlangsamen und eine permanente Durchströmung der Gewässerkörper auszuschließen.
- Im südlichen Randbereich des Flurstückes 928, Lonnerstadt, sind entsprechend den zeichnerischen Vorgaben 5 episodisch wasserführende Geländeseigen mit je etwa 120 bis 130 m² Abtragsfläche und einer mittleren Abtragstiefe gegenüber dem bestehenden Geländeniveau von etwa 0,30 m zu schaffen (keine tiefgründigen Eingriffe in den örtlichen Bodenkörper). Bei der Ausformung der Geländestrukturen sind sehr flache Böschungspartien (Böschungsneigungen zwischen 1/5 und 1/10) und eine organische Außenlinie umzusetzen. 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 teilweise zum örtlichen Geländeausgleich zu nutzen und teilweise auf die ackerbaulich zu nutzenden Restflächen des Flurstückes 928, Lonnerstadt, flach aufzutragen. Größere Geländeauffüllungen innerhalb der für naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen vorgesehenen Teilfläche des Flurstückes sind zum Schutz der natürlichen Standortbedingungen grundsätzlich nicht zulässig.
- Im Umfeld der geplanten Gewässer- und Geländestrukturen ist der Oberboden etwa 0,15 bis 0,20 m tiefgehend abzuräumen, um die örtlichen Standortbedingungen zur Entwicklung gewässerbegleitender Hochstauden- und Altgrassäume 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, Rieger-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-Jahresturnus (bedarfsabhängig) vor großflächigen Verbuschungen zu bewahren.

Entwicklung naturnaher Baum-/Strauchheckenriegel
- Um die Entwicklung der geplanten Gehölzpflanzungen zu befördern, ist der Boden auf Pflanzflächen vorbereitend durch Pflügen und Fräsen tiefgründig zu lockern.
- Die geplanten, jeweils etwa 45 bis 50 m langen Strauchheckenriegel sind in Anlehnung an naturraumspezifische Vorgaben aufzubauen, um landschaftsökologische wie auch landschaftsästhetische Funktionswerte der Pflanzung sicher zu stellen. Aus vegetationsökologischer Sicht sind am betreffenden Standort Arten des Rhamno-Prunetea (Eurosibirische 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): Obsthochstämme in ortstypischer Sortenauswahl; Wildobst
- Die naturnahen Heckenriegel 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 Knotengeflecht-Einfriedung der Pflanzfläche sowie einer 2-schürigen Mahd im Bereich der Stand- und Zwischenräume zu gewährleisten. Sollten Pflanzausfälle auftreten, so sind diese artgleich zu ersetzen.



Gehölzarten		Bestandsanteil	Pflanzqualität (mind.)
⊞	Prunus spinosa (Schlehe)	40 %	Flurgehölz, 2-j. v., 30-50
☒	Rosa canina, rosa rubiginosa (Wildrosenmischung)	40 %	Flurgehölz, 2-j. v., 30-50
☒	Crataegus monogyna, C. laevigata (Weidorn)	20 %	Flurgehölz, 2-j. v., 50-80
○	Obsthochstämme (bewährte ortstypische Apfel-, Birnen und Zwetschgensorten)		Hochstamm, 2xv., 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 Strauchheckenriegel langfristig zu erhalten, sind im Turnus von etwa 15 bis 20 Jahren Verjüngungsmaßnahmen in Form von Stockhieben anzusetzen. Derartige Stockhiebe sind bei Erhaltung aufkommender Obstbäume ausschließlich abschnittsweise (maximal 25 % des Gesamtbestandes je Pflegedurchgang) durchzuführen. Regelmäßige Formbeschneidungen sind nicht zulässig.

Herstellung eines Streuobstbestands auf Extensivgrünland
- Der geplante Streuobstbestand wird mit bewährten, regionaltypischen Obstarten und –sorten aufgebaut, um deren Etablierung bei naturraumspezifischen Standortbedingungen und seine gesamtökologische Funktionalität im Landschaftsgefüge zu gewährleisten. Das Arten- und Sortenspektrum der Anlage umfasst vor diesem Hintergrund insbesondere Obstsorten folgender Aufstellung:
  - o Apfel: Kaiser Wilhelm, Roter Boskoop, Ananasapfel, Berlepsch, James Grieve, Geflammter Kardinal, Dülmener Rosenapfel, Gravensteiner, Blenheimer, Rheinischer Bohnapfel, Geheimrat Oldenburg, Biesterfelder Renette, Gewürzluiken, Jacob Fischer, Klarapfel, Winterrambur, Ontarioapfel
  - o Zwetschge: Fränkische Hauszwetschge, Graf Althans, Chrudiemer, Wangenheims Frühzwetschge
  - o Birne: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne
  - o Süßkirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Schauenburger, Frühe rote Meckenheimer Unterländer
- Die Obstbäume entsprechen mind. der Pflanzqualität Hochstamm ab 1,60 m Stammhöhe, 2-fach verschult, 8-10 cm Stammumfang. Auf diese Weise können die typische Höhenentwicklung und Physiognomie eines Streuobstbestandes in traditioneller Kulturlandschaft erzielt und die hiermit verknüpften, gesamtökologischen Werte des Bestandes sichergestellt werden.
- Der Streuobstpflanzung werden artspezifische Pflanzabstände zugrunde 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 Bestandesentwicklung sicher zu stellen, werden in Abhängigkeit vom örtlichen Wildverbissdruck angemessene Maßnahmen zum Schutz der Einzelbäume ergriffen (Stammmanschetten, Knotengeflecht-Einhausungen). Zudem wird vornehmlich in den ersten beiden Standjahren auf ausreichende Bodenfeuchte geachtet und gegebenenfalls gewässert. Pflanzausfälle werden in Anlehnung an das eingangs angeführte Arten- 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, Rieger-Hofmann GmbH oder gleichwertig), um die Entwicklung eines standortgerechten und extensiv zu nutzenden Grünlandbestandes zu beschleunigen.
- Um 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 abzuräumen und fachgerecht zu entsorgen, um Verfilzungen 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.

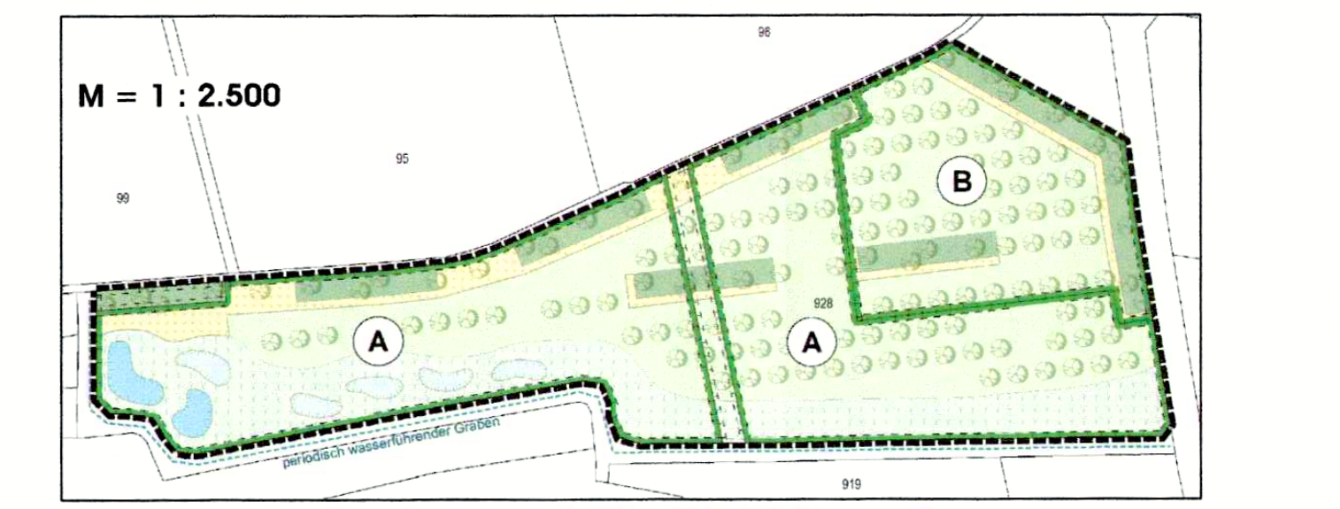
Kompensationsbilanz Naturhaushalt und Landschaftsbild
Durch die vorangehend dargestellten Maßnahmen kann die Entwicklungsteilfläche auf Flurstück 928, Gemarkung Lonnerstadt in Anlehnung an die Richtlinien des StMLU 2003 wie folgt aufgewertet werden:

Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Gesamtfläche	Aufwertungsfaktor	Naturschutzr. anerkennungsfähige Fläche
Acker	Tümpel, ganzjährig wasserführend	435 m²	2,00	870 m²
Acker	Geländeseige, 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**		**40.316 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 Kompensationsbedarfes (33.688 m²) kann innerhalb des Eingriffsraumes 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
Naturschutzrechtlich bereits zugeordnete Teilflächen (belegt)	-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 bevorratet werden. Die Abgrenzung 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 (Ökoflächen-ID 175059 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 Luft 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		$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
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.

IV. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Edelgraben" in Lonnerstadt	Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 09.09.2024
Hochwassersimulation Edelgraben II Hydraulischer Nachweis der aktuellen Planungen im Bezug zur Erschließung des Gewerbegebietes Edelgraben II in Lonnerstadt	Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 24.07.2023

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 **31.05.2024** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **06.05.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.06.2024** bis **19.07.2024** beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **06.05.2024** wurde mit Begründung und Hochwassersimulation gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.06.2024** bis **19.07.2024** öffentlich ausgelegt.
4. Die Marktgemeinde Lonnerstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **09.09.2024** die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Edelgraben I+II" in der Fassung von **09.09.2024** als Satzung beschlossen.

   Lonnerstadt, den 12.09.2024

   (Siegel)

   Erste Bürgermeisterin Regina Bruckmann

5. Ausgefertigt

   Lonnerstadt, den 16.09.2024

   (Siegel)

   Erste Bürgermeisterin Regina Bruckmann

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.09.2024 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 20.09.2024

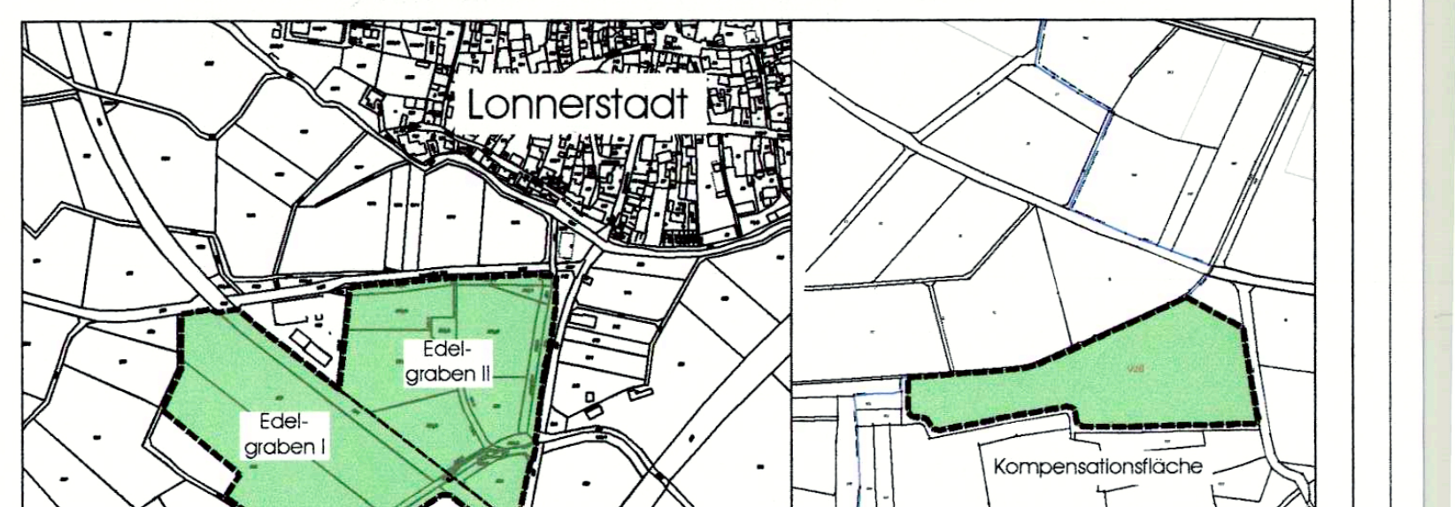
   (Siegel)

   Erste Bürgermeisterin Regina Bruckmann

91475 MARKTGEMEINDE LONNERSTADT

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "EDELGRABEN I UND II" IN LONNERSTADT

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. §13A BAUGB



BAUHERR: **MARKT LONNERSTADT**
VG HÖCHSTADT
BAHNHOFSTRASSE 18
91315 HÖCHSTADT / AISCH

18.09.2024
DATUM
UNTERSCHRIFT

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT /A.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544

09.09.2024
DATUM
UNTERSCHRIFT

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "EDELGRABEN I UND II" IN LONNERSTADT IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13A BAUGB	UNTERLAGE	1	
	BLATT-NR.		
	PROJEKT-NR.	242954	
	PLANFLÄCHE	1.04 m²	
PLANUNGSPHASE: SATZUNGSBESCHLUSS	ENTW.	09.09.2024	SCHEIDIG
MAßSTAB: 1 : 1.000	GEPR.	09.09.2024	SCHREIBER

PLOTDATUM 09.09.2024
Z:\242954_H_LON_2ÄND_BPLAN_NR19_GE_EDELGRABEN\05_BAULEITPLANUNG\02_ENDFASSUNG\02_242954_LON_2ÄNDBPL_EDELGRABEN_20240909.DWG