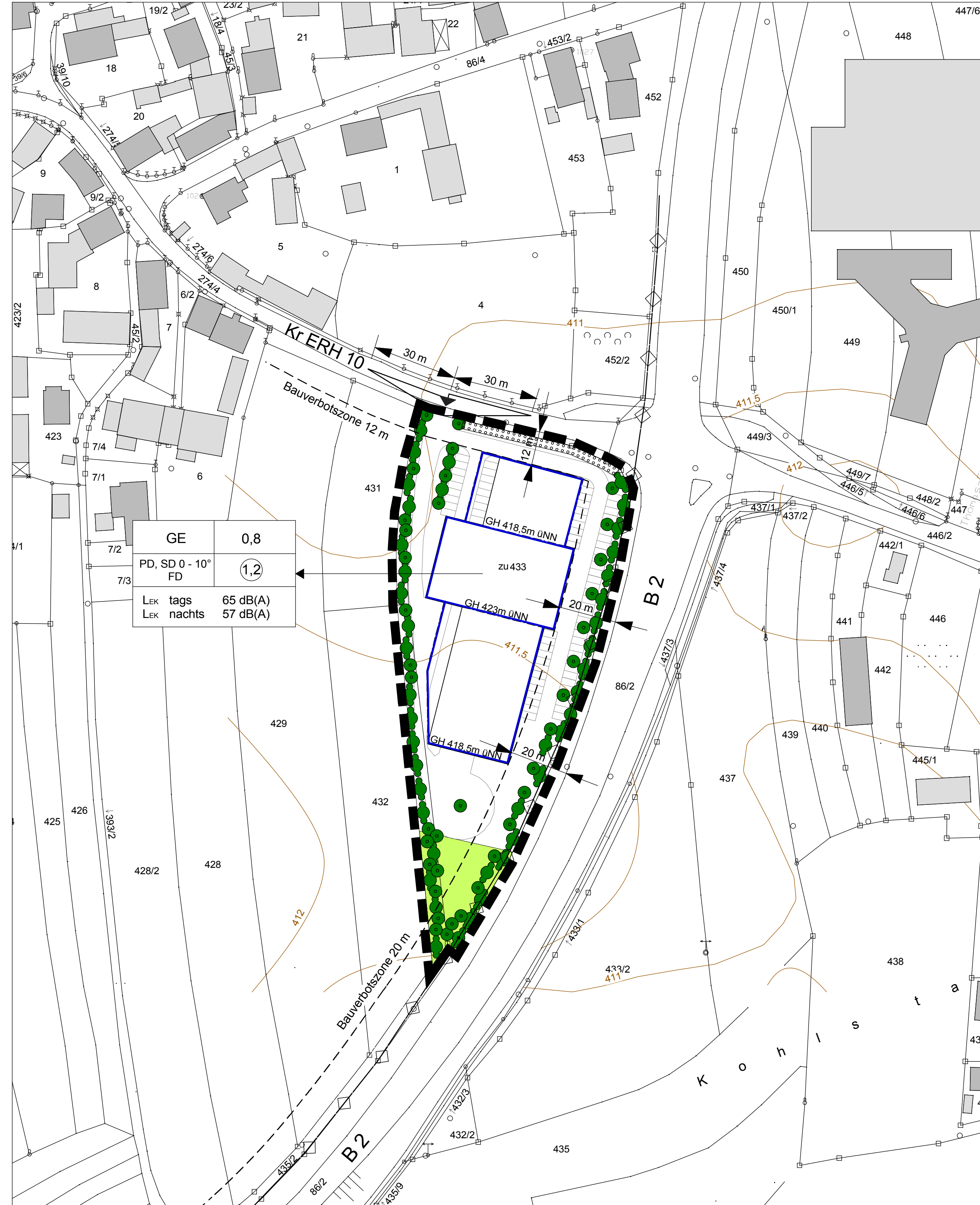


Markt Heroldsberg Bbauungsplan Nr. 11/13 "Großgeschaidt Südost"



Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
GE	Gewerbegebiet
0,8	maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
1,2	maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
GH	maximal zulässige Gebäudehöhe
0-10°	maximal zulässige Dachneigung in Grad
PD, SD, FD	zulässige Dachformen: Pultdach, symmetrisches Satteldach, Flachdach
L _{sk} db(A)	Schallemissionskontingent
	zulässige Grundstückszufahrt
	Private Grünfläche
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung Hecke

	Anpflanzung Laubbaumhochstamm, lagegebunden
	Anpflanzung Baumhecke, Symbole lagegebunden
	Anpflanzung Sträucher, Hecke, 3-5 reihig
	Kabel Deutsche Telekom
	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehende Flurnummern
	bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
	vorgeschlagene Bebauung
	vorgeschlagene Anordnung Stellplätze
	Bauverbotszone
	Höhenlinien
	Sichtdreieck

Zeichnerische Hinweise

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Es wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisegaststätten, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO und selbständige Wohngebäude sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird auf eine Wohnung je Betrieb beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung**
Mit den festgesetzten Gebäudehöhen wird die zulässige Gesamthöhe bezogen auf Normal Null festgesetzt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Immissionsschutz**
Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Maßgebliche Bezugsgröße ist die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche (9.370 m²).
- Gestaltungsfestsetzungen**
Für die Baukörper sind einfache, klare Grundformen (Quader) zu wählen. Bei zusammengesetzten Baukörpern sollen die einzelnen Gebäudeteile klar voneinander ablesbar sein. Es sind optisch ruhige Fassaden entweder als geschlossene Fassade oder leichte Fassadenkonstruktion jeweils mit einer regelmäßigen Fensterteilung zulässig. Es sind Pult- und symmetrische Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° sowie Flachdächer zulässig. Dachaufbauten sind im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe zulässig. Zur Dachbegrünung siehe Punkt 7 Grünordnung. Dachflächen und Fassaden in glänzenden, grellen Farben sind unzulässig. Die Pkw-Stellplätze, Zufahrten ausgenommen, sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu gestalten. Oberflächenbeläge öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind in hell- bis dunkelgrauen Farbtönen auszuführen. Als Einfriedungen sind ausschließlich Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Vor Toren und Schranken von Zufahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m freizuhalten. Einfriedungen an Grenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Werbeanlagen am Gebäude sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebäudefassade zu entwickeln. Sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig. Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind bandförmige horizontale Elemente unzulässig, die Farbgebung soll die Fassadengliederung der einzelnen Gebäudeteile unterstützen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**
Abgrabungen und Aufschüttungen sind durch Böschungen abzufangen. Stützmauern sind unzulässig. Die Böschungen sind mit naturnahen Hecken mit Gehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Aufschüttungen sind im Geltungsbereich bis maximal 1,00 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, Abgrabungen sind im Geltungsbereich bis maximal 1,00 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen**
Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzarten aus den entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste zu verwenden. Die Symbole für Baum- und Strauchpflanzungen sind lagemäßig gebunden. Die mit Pflanzbindung festgesetzte Fläche ist als streng geschnittene Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,00m, jedoch mindestens der Höhe des Einfriedungszauns zu gestalten. Die im Osten des Geltungsbereichs (zur B2 hin) zu pflanzenden Sträucher sind als mehrreihige Hecke zu pflanzen, die durch regelmäßigen Rückschnitt eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten soll. Die als Pflanzgebiet festgesetzte Baumhecke im Westen des Geltungsbereichs ist kullisenartig versetzt aus heimischen Sträuchern und Bäumen der Wuchsklassen 1 und 2 zu pflanzen. Die aus Platzgründen weniger als 2 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzenden Sträucher (im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke) dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Bei Bedarf sind sie entsprechend zurückzuschneiden. Die Hecke darf in diesem Bereich jedoch eine Höhe von 1,80 m nicht unterschreiten. In den übrigen Bereichen muss die Eingrünung nach Westen mindestens 3 m hoch sein. Die als Pflanzgebiet festgesetzte Baumreihe im Osten des Geltungsbereichs ist mit Bäumen der Wuchsklasse I parallel zur Bundesstraße anzulegen. Dabei ist ein Mindestabstand von 10 m von der Straße (Außenkante Straßenbelag) einzuhalten. Pro 5 Stellplätze ist ein Baum der Wuchsklasse I zu pflanzen, (s. Pflanzenliste). Mindestens 40 % der Dachflächen sind mit extensiver Dachbegrünung in Mehrschichtbauweise zu begrünen. Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Für die Pflanzgebiete gilt, dass die Anpflanzungen artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend Artenliste nachzupflanzen sind. Die nicht mit Gehölzen zu beplantzenden Teile der privaten Grünfläche am Südrand des Geltungsbereichs sind als extensive, zweischürige Wiese auszurüpfen.

- Ausgleichsflächen**
Den Eingriffsgrundstücken Fl. Nr. 431, 432 und 433 Gem. Großgeschaidt im Geltungsbereich werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches aus dem kommunalen Ökotopteil (A2, A3) zugeordnet. Die Maßnahmen im Einzelnen sind in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beschrieben.
Als externe Ausgleichsflächen werden folgende Flächen zugeordnet:
A2 (Ökotopteil-Fläche Nr. 26, Teilfläche der Fl. Nr. 201/1, Gemarkung Beerbach, 2.653 m², Anrechnung zu 100%).
Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit Feldgehölzen, Altgrasfluren und feuchte Senken. Die Pflanzmaßnahmen (Obstbäume, Hecken aus heimischen Gehölzen) gemäß Ökotopteil wurden bereits fast vollständig, die Bodenarbeiten vollständig durchgeführt. Die fehlenden drei Obstbäume und die abgegangenen zwei Obstbäume sind nachzupflanzen. Die Wiese ist gemäß den Planungen zum Ökotopteil extensiv zu nutzen.
A3 (Ökotopteil-Fläche Nr. 23, Teilfläche der Fl. Nr. 193, Gemarkung Odenberg, 1.066 m², Anrechnung zu 100%).
Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit Hecken. Die Pflanzmaßnahmen (Obstbäume, Hecken aus heimischen Gehölzen) gemäß Ökotopteil wurden bereits vollständig durchgeführt. Die Wiese ist gemäß den Planungen zum Ökotopteil extensiv zu nutzen.

- 9. Artenliste**
Die Pflanzungen sind aus folgenden standorttypischen Arten zu bilden:
Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung
I. Wuchsklasse (10-25 m): für Stellplätze, Baumreihe und Eingrünung
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
I. Wuchsklasse (10-25 m): für Pflanzungen auf der privaten Grünfläche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Quercus petraea Traubeneiche
II. Wuchsklasse (10-15 m): für Eingrünung im Westen
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weissdorn
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weissdorn
Malus sylvestris Holzapfel
Obstgehölze Bodenständige Sorten Hochstämme gem. Liste LPV
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus communis Holzbirne
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aria Mehلبeeere
Sorbus aucuparia Eberesche
II. Wuchsklasse (10-15 m): für Pflanzungen auf der privaten Grünfläche
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Holzapfel
Obstgehölze Bodenständige Sorten Hochstämme gem. Liste LPV
Pyrus communis Holzbirne
Sorbus aria Mehلبeeere

- Sträucher für Eingrünung im Westen**
Corylus avellana Hasel
Cornus sanguinea Blutartfiegel
Cornus mas Kornelkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes alpinum Alpen - Johannisbeere
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis Feldrose
Rosa canina Hundrose
Rosa glauca Hechtrose
Rosa pimpinellifolia Bibernellrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Rubus idaeus Himbeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Sträucher für geschnittene Hecken im Norden
Ribes alpinum Alpen - Johannisbeere
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis Feldrose
Rosa glauca Hechtrose
Sträucher für Heckenelemente im Osten
Cornus mas Kornelkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundrose
Rosa pimpinellifolia Bibernellrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Viburnum ooulus Gemeinder Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- Sträucher für Pflanzungen auf der privaten Grünfläche**
Cornus sanguinea Blutartfiegel
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rubus idaeus Himbeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

- Die Obstsorten sollten gemäß der Liste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken ausgewählt werden. Zusätzlich empfiehlt sich die Nachfrage beim zuständigen Kreisforstbetreiber, der unteren Naturschutzbehörde oder dem ansässigen Obst- und Gartenbauverein.
Qualitäten und Mindestgrößen
Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen
Pflanzgrößen:
Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I
Solitärsträucher, Stammbüsche 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm, Pflanzgröße für Hecken: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm
Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm.

Textliche Hinweise

- Gemäß Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4 zu melden. Des weiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.
Wegen der Nähe zu mehreren bekannten Bodendenkmälern soll der Beginn der für die Baumaßnahmen durchzuführenden Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4, frühzeitig angezeigt werden, damit eine Begleitung der Arbeiten durch einen Mitarbeiter oder Beauftragten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen und eine Sicherung oder Bergung ggf. auftretender Bodendenkmäler erfolgen kann.
- Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen anzusäen. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenversauerung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.
- Immissionsschutz:**
Die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente ist vor der Errichtung oder der wesentlichen Änderung von Vorhaben zu prüfen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Tätigkeiten der Orientierungswertanteil des Gewerbegrundstücks an den betroffenen Immissionsorten (Siehe Gutachten Nr. 950/1b des Ing. Büro Sorge vom 31.01.2008) eingehalten ist. Der für das Gewerbegrundstück zulässige Orientierungswertanteil ergibt sich dabei aus der Größe des Gewerbegrundstücks, dem Emissionskontingent und dem Abstandsmaß gemäß DIN ISO 9613-2 (geometrisches Abstandsmaß im Vollraum). Die Berechnung hat unter Vernachlässigung von Bodendämpfung, Bewuchs, Bebauung und Luftabsorption zu erfolgen. Das Raumwinkelmaß wird mit K₀ = 0 angesetzt.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11/13 "Großgeschaidt Südost"

Der Markt Heroldsberg erlässt gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 07.10.2008 aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches, der Bauanordnungsverordnung, der Bayerischen Bauordnung (Fassung 01.01.2008) sowie der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern jeweils in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11/13 "Großgeschaidt Südost".

- § 1
Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
§ 2
Der Bebauungsplan besteht aus Textteil sowie Planzeichnung.
§ 3
Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.
§ 4
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet außer Kraft.
Heroldsberg, den
(Siegel)
(Schalwig, 1. Bürgermeister)

Verfahrensmerkmale

- A) Der Gemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
B) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2008 bis 11.07.2008 öffentlich ausgelegt.
C) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.10.2008 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2008, redaktionell geändert am 07.10.2008 als Satzung beschlossen.
Heroldsberg, den
(Siegel)
(Schalwig, 1. Bürgermeister)
D) Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Heroldsberg, den
(Siegel)
(Schalwig, 1. Bürgermeister)

Markt Heroldsberg Bebauungsplan Nr. 11/13 "Großgeschaidt Südost" mit integriertem Grünordnungsplan	
M 1:1000	
aufgestellt: 15.02.2008 geändert: 26.02.2008 redaktionell geändert: 07.10.2008	bearbeitet: Klose/Klebe gezeichnet: Klose/Klebe geprüft: Wegner/Fuchs
BERTRAM WEGNER STADTPLANUNG	
Susanne Fuchs Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA SRL Veilodderstr. 1 90409 Nürnberg Tel. 0911/331996 Fax 0911/331998 info@landschaftsplanung-fuchs.de www.landschaftsplanung-fuchs.de	