

I. Festsetzung durch Planzeichen

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB): Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO)

Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse OK 388,00 maximale Gebäudehöhe über NN

ü NN (= +20,0 m über Bezugebenen vorh. Anlieferung = 368.00 ü.NN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaf (§5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichsflächen (§8a Abs.1 BNatSchG, §135a Abs.1 BauGB) Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzugen (§9 Abs.1, Nr.25a und Abs.6 BauGB)

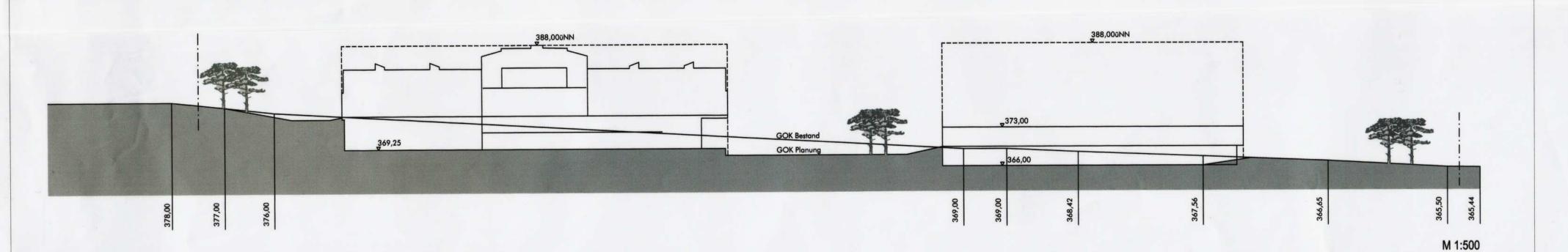
Pflanzgebote Ausgleichsflächen

Festsetzung gemäß §9 Abs.1, Nr. 25a BauGB:

Fläche mit Pflanzbindung für Bäume und Sträucher mit dem Entwicklungsziel einer geschlossenen naturnahen Hecke. Mindestens 85% der Heckengehölze müssen aus eimischen Gehölzen folgender Artenliste bestehen: Hartriegel, Hasel, Feldahorn, Vogelbeere, Elsbeere, Linde, Hainbuche, Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn.

Pflanzabstand mind. 1,5x1,5m, Pflanzung in Reihen. Mindestqualität 60-100cm. Durchmischte Gruppierung in leitende, begleitende und dienende Gehölze.

Für Pflanzungen mit einer Wuchshöhe von mehr als 2m ist ein Grenzabstand von mind. 2m und ein Mindestabstand vom Lichtraum der nächstliegenden Gleisachse, entsprechend der endgültigen Wuchshöhe, einzuhalten.



"Gewerbegebiet-Nord, 2. Erweiterung"

MARKT HEROLDSBERG BEBAUUNGSPLAN u. GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/3 E

Festsetzung gemäß §9 Abs.1, Nr. 20 und 25a BauGB: Fläche mit Pflanzbindung für Bäume mit dem Entwicklungsziel einer geschlossenen, naturnahen Baumhecke. Alle Gehölze müssen aus heimischen Gehölzen

Esche, Erle, Birke, Silber-Weide, Eiche, Ahorn, Halnbuche, Vogel-Kirsche, Pflanzabstand mind. 2,0x2,0m, Pflanzung in Reihen. Mindestqualität Hei 150-200cm.

Festsetzung gemäß §9 Abs.1, Nr. 20 und 25a BauGB: Feuchtfläche / Retentionsmulde für die Regelung des Wasserabflußes mit dem Entwicklungsziel einer naturnahen Feuchtfläche mit Schilf- und Seggenbewuchs auf ca. 15% der Feuchtfläche. Entwicklung der Grünlandflächen durch Initialansaat (Heublumen). Extensive Grünlandnutzung ohne Düngung, späte Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes Pflanzung von standortheimischen (autochthonen) Gehölzen am Rand der Feuchtfläche Feuchtfläche aus folgender Artenliste: Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Sal-Weide, Purpur-Weide

Röhrichtarten 3 St/m² Stauden und Gräser 3 St/m²

Festsetzung gemäß §9 Abs.1, Nr. 20 und 25a BauGB: Fläche mit Pflanzbindung für Bäume mit dem Entwicklungsziel einer Streuobstwiese mit Grünlandnutzung Grünlandnutzung ohne Düngung und späte Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes. Pflanzung von standortgerechten Obstsorten, als Hochstamm

(§9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB und Abs. 6 BauGB)

--> unterirdische Leitungen / Abwasser

Sonstige Planzeichen

Pflanzabstände 10 Meter.

20 m Anbauverbotszone

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

II. Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB und Abs. 6 BauGB)

---- Geplante Gebäudestellung

III. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt. Im Geltungsbereich ist eine viergeschossige Bebauung zulässig OK Gebäude max. 20,00 m über unteren Bezugspunkt = 368 ü.NN (Anlieferung Technikum) Im angrenzenden Teilbereich ist nur die Errichtung von Stellplätzen zulässig. Eine 20m breite Anbauverbotszone wird, gemessen vom Rand der Staatsstraße festgelegt, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist.

2. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO als offenen Bauweise festgesetzt., wobei Gebäudelänge über 50,0 m zulässig sind. Als Dachformen werden Flachdächer mit mind. Extensivbegrünung festgesetzt.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Einfriedungen: Es sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Tiergruppenschädigende Anlagen wie Sockelmauem bei Zäunen sind nicht zugelassen. Die dargestellten Ausgleichsflächen (Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dürfen nicht eingefriedet werden.

4. Immissionen

Für das Planungsgebiet gelten folgende maximal zulässige flächenbezogene immissionswirksame Schallleistungspegel je m2: 1. Für GE: Tags 6.00 - 22.00 Uhr

Nachts: 22.00 - 6.00 Uhr 48 dB(A) 1,86 ha (s. textl. Begründung, Lageplan Anlage 3) 2. Für P: Tags 6.00 - 22.00 Uhr Nachts: 22.00 - 6.00 Uhr 50 dB(A) 0,61 ha (s. textl. Begründung, Lageplan Anlage 3)

5. Zuordnungsfestsetzung

Den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Ziffer 3 mit Karte 2 "Bestandsbewertung" in der Begründung) mit einer Eingriffsfläche von insgesamt 17.500 m² werden zugeordnet

1. neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auf 3.000m2 im Nord-Osten.

2. die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto Nr. 24 (FI-Nr. 1538/3, Gemarkung Kalchreuth) und Nr. 25 (FI-Nr. 1529, Gemarkung Kalchreuth), mit einer Fläche von 9.250m².

Die Maßnahmen im Einzelnen sind bei den Planzeichenfestsetzungen unter Pflanzgebote Ausgleichsflächen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Gestaltung der Freiflächen

Gemäß §9 (1) Nr.15 BauGB werden zur Sicherung eines Grüngerüstes für das Gewerbegebiet private Grünflächen festgesetzt.

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes ist entsprechend den Festsetzungen spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezug der Gebäude vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten, sowie nicht angewachsene Arten zu ersetzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind die Strauch- und Baumbepflanzungen gemäß der Pflanzenartenliste unter Pkt. 8 zuverwenden.

Für Freiflächen innerhalb des Baugrundstücks ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Freiflächengestaltungsplan als Bauvorlage einzureichen, gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) Art. 5 (1) in Verbindung mit der Bauvorlageverordnung. Der Plan soll entsprechend dem Kriterienkatalog des BDLA von einem qualifizierten Fachmann

Geländemodellierung und Geländeausformungen haben sich am natürlichen Geländeverlauf zu orientieren. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen (bis max 1:2) abzufangen. Stützmauern sind möglichst mit natürlichen Materialien zu errichten.

Bei den baulichen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungspflanzen anzusäen.

Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine funktionsgerechte Benutzung der Der Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche darf max. 80% betragen. 20% der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. 90% der Stellplätze sind als versickerungsfähiger Belag (Rasenpflaster, Drainpflaster) auszubilden. Parkplatzreihen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Pro 15 m Stellplatzfront ist ein Baum zu pflanzen.

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW Regelwerk zu den festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Das gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinichtungen. (DIN 1998)

In unmittelbarer Bahnnähe dürfen keine Neupflanzungen vorgesehen werden, um die Freihaltung von Signalsichten zu gewährleisten bzw. um Umsturz- oder Bruchgefahr

7. Pflanzenliste Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung

Bäume 1. Ordnung Acer campestre Betula pendula Corylus avellana Populus nigra 'Italica' Schwarz-Pappel Cornus sanguinea Quercus robur Cornus mas Winter-Linde Ligustrum vulgare

Bäume 2. Ordnung

Tilia platyphyllos

Sorbus aucuparia

Sorbus intermedia

Carpinus betulus Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Prunus avium Vogel-Kirsche Wild-Birne Pyrus communis Echte Mehlbeere Sorbus aria

Eberesche

Schwedische Mehlbeere

Sambucus nigra Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Prunus spinosa

u. a. standortgerechte bodendeckende Gehölze, Stauden und Gräser

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Straucharten für Hecken und Randbereiche

Feld-Ahorn

Roter Hartriegel

Kornelkirsche

Entwässerung, Regenwasserbewirtschaftung, Grundwasser: Bauwasserhaltung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG

oberflächlich zu versickern, als Brauchwasser zu nutzen oder den Retentionsflächen

Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdichte Wanne auszubilden

Durch gewerbliche Nutzung und LKW-Bewegungen stark verunreinigtes Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen, ist ggf. nachzubehandeln. (ATV DVWK M153)

Löschwasser darf nicht in ein Oberflächengewässer, das Grundwasser oder unkontrolliert in den Löschmittelrückhaltungen sind in Zusammenhang mit Abwasserbeseitigungsanlagen (z.B. Rückhaltebecken) vorzusehen.

Dem Straßengraben und dem Straßenkörper der St 2243 dürfen Wasser und Abwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren

Änderungen an Entwässerungseinrichtungen der Staatstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen.

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkungen von Spritz-, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Die Einhaltung der festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist vor der Errichtung oder der wesentlichen Änderungen von Vorhaben zu prüfen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Tätigkeiten die Orientierungswertanteile des jeweiligen Gewerbegrundstücks an den betroffenen Immissionsorten im Süden und am Wohnhaus des Reiterhofes (Fl.-Nr. 1540/84) eingehalten sind. Der für das jeweilige Gewerbegrundstück zugehörige Orientierungswertanteil ergibt sich dabei aus der Größe des Gewerbegrundstücks, den zugehörigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und dem Abstand gemäß DIN ISO, 9613-2 (geometrisches Abstandsmaß

Bei der schalltechnischen Ermittlung ist die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung" vom Juli 2002 anzuwenden, wobei insbesondere auf die dort, gemäß den Ziffern 2 und 4.1.1, verankerte Anwendung der DIN ISO 9613-2 verwiesen wird. Die Ermittlung der immissionswirksamen Schallleistungen im Gewerbegebiet beruht dabei, ausgehende von den zulässigen Orientierungswerten an den Immissionsorten (WA im Süden: tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A); Reiterhof Fl.-Nr. 1540/84: tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)), auf der ausschließlichen Berücksichtigung des geometrischen Abstandsmaßes im Vollraum (DIN ISO 9613-2, Ziffer 7.1).

Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Immissionsschutz-Gutachten durchzuführen. Der Nachweis der Einhaltung der flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Im Zuge des Einzelbauverfahrens ist auch eine Bestimmung des Schallleistungspegels der Späneabsaugung durchzuführen. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen, die Gegenstand dieses BP sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Gemäß § 906 BGB müssen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Einwirkungen geduldet werden. Lärmschutzmaßnahmen werden von der Deutschen Bahn Gruppe und den ihr zugeordneten Gesellschaften nicht durchgeführt.

Eventuelle Werbeanlagen sind gesondert beim Straßenbauamt Nürnberg zu beantragen. Das vorhandene 0.4 kV-Kabel im westlichen Geltungsbereich ist bis auf 2 m zur Kabeltrasse von Bebauung freizuhalten.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

gemäss §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Markt Heroldsberg erlässt gemäss Beschluss des Bauausschusses vom 30.05.2006 aufgrund

Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. I/3 E "Gewerbegebiet-Nord, 2. Erweiterung"

der Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Bayerischen

Bauordnung sowie der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern jeweils in der zum

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach §10 BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen

A) Der Grundstücks- und Bauausschuß des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.04.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Mit Beschluss

des Grundstücks- und Bauausschusses vom 09.09.1997 wurde der Aufstellungsbeschluss

B) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2001 wurden die Träger

Begründung gemäss §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6.8.2001 bis 7.9.2001 öffentlich

D) Der Gemeinderat stellte den nach vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger

öffentlicher Belange geänderten Bebauungsplan am 25.09.2001 im Entwurf fest und fasste

E) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.2001 wurden die Träger

öffentlicher Belange gemäss §4 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2001 erneut beteiligt.

Begründung gemäss §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10. bis 09.11.2001 erneut

Begründung gemäss §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2006 bis 13.04.2006 erneut

Bebauungsplan gemäss §10 BauGB in der Fassung vom 30.05.2006 als Satzung beschlossen.

F) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.2001 wurde mit der

G) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.12.2005 wurde mit der

H) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 30.05.2006 den

öffentlicher Belange gemäss §4 BauGB mit Schreiben vom 25.7.2001 beteiligt.

C) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2001 wurde mit der

ergänzt. Dieser Beschluss wurde vom 11.09.1997 bis 10.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom

Der Bebauungsplan besteht aus Textteil sowie Planzeichnung

Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet außer Kraft.

VI. Verfahrensvermerke

öffentlich ausgelegt.

öffentlich ausgelegt.

(Siege) W. 170W 1. Bürgermeiste (Markt Heroldsberg)

MARKT HEROLDSBERG BEBAUUNGSPLAN, GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1/3 E "GEWERBEGEBIET- NORD, 2. ERWEITERUNG"

ENTWURF

MASSTAB	DATUM	PLAN-NR.	GEZEICHNET	GEÄNDERT
M 1/1000	17.07.2001	E 01	JW / EG / SB	22.12.2005
M 1/500				redaktionell geändert 30.05.2006

GRÜNORDNUNGSPLANUNG:



JÜRGEN WOLLBORN LandschaftsArchitekt

BEBAUUNGSPLANUNG:

ARCHITEKTEN SEEGY & BISCH

PROF. DR. RUDOLF SEEGY DIPL. ING. JÜRGEN BISCH Thumenberger Weg 26 -- 90491 Nürnberg TELEFON: 0911/599099 -- TELEFAX: 0911/599805