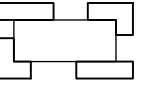
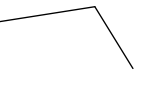

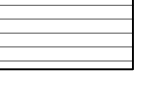

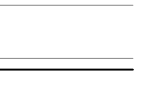
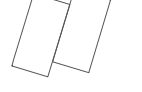




Zeichnerische Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
- GE** Gewerbegebiet
- 0,60** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 1,2** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II** zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 348 m üNN** maximal zulässige Gesamthöhe über NN
- DN max. 15°** maximal zulässige Dachneigung in Grad
- g** geschlossene Bauweise
-  Straßenverkehrsfläche, Gehweg
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Anpflanzung von Bäumen gemäß Liste (Lage im Plan bindend; Wuchsklasse I)
-  Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen gemäß Liste (Lage im Plan nicht bindend; Wuchsklasse II)
-  Entwässerungskanal
-  Leitungsrecht zugunsten Markt Heroldsberg (Entwässerungsleitung)
-  zulässige Grundstückszufahrt

Zeichnerische Hinweise

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. III/16 "Sportplatzweg - Hauptstraße"
-  bestehende Grundstücksgrenze
- 903** bestehende Flurnummern
-  bestehende Hauptgebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  vorgeschlagene Bebauung
-  Aufteilung des Straßenraums
-  geplante Stellplätze
- I** Immissionsorte zu Textl. Hinweis Nr. 3

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Zulässig sind gemäß Durchführungsvertrag ausschließlich KFZ-Werkstätten mit einer Werkstatthalle und zugehörigen Sozial-, Personal-, Büro-, Kunden- und sonstigen Nebenräumen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit 0,9 festgesetzt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**
Eine Abstandsfläche ist nach Art. 6 BayBO nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, im Übrigen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Immissionschutz

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, deren Lärmemissionen einen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel L_w von maximal 58 dB(A)/m² während der Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nicht überschreiten. Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind Gewerbetätigkeiten - mit der Ausnahme von Bürotätigkeiten - ausgeschlossen.

5. Grünordnung und Pflanzbindungen

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung Straßenbäume für den Einmündungsbereich Schützenstraße

Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus calleryana „Chantcleer“	chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Im Radius von 4 m um die Bäume sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Sickerpflaster) zulässig.

Sträucher und kleinkronige Bäume für die Begrünung des Grünstreifens an der Hauptstraße

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster *
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche *
Prunus serrulata „Amanogawa“	japanische Zierkirsche
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball *

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune

<u>Selbstklimmend</u>	
Hedera helix	Efeu *
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde *
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geissblatt *
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen *

*) in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche

Qualitäten und Mindestgrößen

Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen
Pflanzgrößen: Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm

Pflanzgröße für mehrreihige Hecken und Eingrünung: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Geltungsbereich bis maximal 1,00 m gegenüber der natürlichen Geländehöhe zulässig.

7. Gestaltungsfestsetzungen

Es sind flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° sowie Flachdächer zulässig. Dachaufbauten sind im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe zulässig. Dachflächen und Fassaden in glänzenden, grellen Farben sind unzulässig.

Die Pkw-Stellplätze, Zufahrten ausgenommen, sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenfugenpflaster) zu gestalten.

Oberflächenbeläge öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind in hell- bis dunkelgrauen Farbtönen auszuführen.

Als Einfriedungen sind ausschließlich Stabgitterzäune in zurückhaltender grauer oder grüner Farbgebung mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

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.

8. Leitungsrecht

Bei Gebäuden, die entlang des Leitungsrechts für den Entwässerungskanal errichtet werden, muss die Gründungstiefe mindestens der Kanalsohle entsprechen. Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts sind Baumpflanzungen unzulässig, Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, als Oberflächenbefestigungen sind Pflaster oder Asphalt zugelassen.

Textliche Hinweise

1. 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.
2. Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenfplaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
3. Vor der Errichtung oder der wesentlichen Änderung von Bauvorhaben ist ein Nachweis über die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel vorzulegen. Bezugsgröße ist das als Gewerbegebiet festgesetzte Betriebsgrundstücks mit einer maßgeblichen Flächengröße von 835 m². Das Emissionsniveau der Berechnung beträgt 1,5 m über dem Boden. Die Ermittlung der immissionswirksamen Schalleistung im Gewerbegebiet beruht dabei, ausgehend von dem zulässigen Orientierungswert an den Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet, auf der ausschließlichen Berücksichtigung des geometrischen Abstandsmaßes im Vollraum [10 log (4 t₁ s²)]. Dabei soll auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) an den in der Planzeichnung als Hinweis dargestellten Immissionsorten nachgewiesen werden.

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/16A "Sportplatzweg-Nord"

Der Markt Heroldsberg erlässt gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 21.08.2007 aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Bayerischen Bauordnung sowie der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern jeweils in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung folgende Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/16A "Sportplatzweg-Nord".

§ 1

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Textteil sowie Planzeichnung.

§ 3

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

§ 4

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet außer Kraft.

Heroldsberg, den

(Siegel)

.....
(Schön, 1. Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

A) Der Gemeinderat des Marktes Heroldsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.04.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2007 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2007 bis 12.07.2007 öffentlich ausgelegt.

C) Der Markt Heroldsberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.08.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.08.2007 als Satzung beschlossen.

Heroldsberg, den

(Siegel)

.....
(Schön, 1. Bürgermeisterin)

D) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heroldsberg, den

(Siegel)

.....
(Schön, 1. Bürgermeisterin)

Markt Heroldsberg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/16A „Sportplatzweg-Nord“	
M 1:500	
aufgestellt: 16.04.2007 geändert: 25.07.2007 redaktionell geändert: 21.08.2007	bearbeitet: Haines/Wegner gezeichnet: Haines geprüft: Wegner
Vorhabenträger: CD-CAR DESIGN Inhaber Wolfgang Putz	Fa. CD-CAR DESIGN Inhaber Wolfgang Putz Hauptstrasse 127 90562 Heroldsberg Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de