Markt Heroldsberg Bebauungsplan Nr. 15/4 "Thomas-Flad-Weg"



Zeichnerische Festsetzungen und sonstigen Bepflanzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches P 1

Gewerbegebiet

0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (1,2) maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

maximal zulässige Geschosszahl

GH maximal zulässige Gebäudehöhe

Baugrenze

 $L''w db(A)/m^2$ flächenbezogener Schallleistungspegel

Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie zulässige Grundstückszufahrt

Private Grünfläche Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

nach § 1a BauGB) gemäß Begründung Ziff. 15.5 Pflanzgebot: dichte Hecke

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Pflanzgebot: lockere Sträucher, Rasen

Zeichnerische Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze bestehende Flurnummern bestehende Hauptgebäude bestehende Nebengebäude

vorgeschlagene Bebauung

vorgeschlagene Standorte für Bäume

----Bauverbotszone ____ Richtfunktrasse der Telekom

Biotop

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird Gewerbegebiet gemäss § 8 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisegaststätten, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Vergnügungsstätten gemäss § 8 Abs. 3 BauNVO und selbständige Wohngebäude sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nach § 8Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird auf eine Wohnung je Betrieb beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Mit den festgesetzten Gebäudehöhen wird die zulässige Gesamthöhe bezogen auf Normal Null festgesetzt.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt im 2. Geschoss und 3. Geschoss jeweils 1.500 m², im 4. Geschoss 900 m².

3. 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.

4. Immissionsschutz

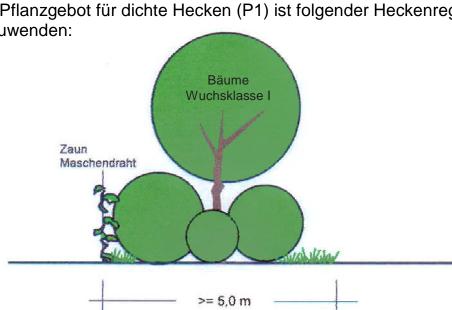
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, deren Lärmemissionen die im Planteil festgesetzten flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel L'w nicht überschreiten. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Bauvorhaben ist der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel, bzw. der aufgrund der jeweiligen Grundstücksgröße zulässige Immissionsrichtwert an den nächst gelegenen Nachweispunkten nicht überschritten wird. Der für das Gewerbegrundstück zulässige Immissionsrichtwertanteil ergibt sich durch eine Ausbreitungsberechnung gemäss DIN 18005 (ohne Abschirmung). Bei Wohnungen sind Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume nur auf der Gebäudeostseite zulässig.

5. Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen

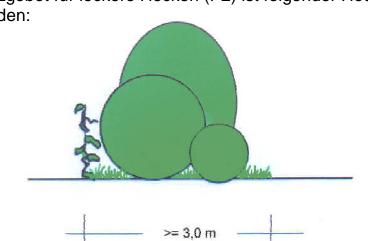
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

Bei Pflanzgebot für dichte Hecken (P1) ist in einem Abstand von maximal 10 m ein Baum der Wuchsklasse I zu pflanzen.

Bei Pflanzgebot für dichte Hecken (P1) ist folgender Heckenregelschnitt



Bei Pflanzgebot für lockere Hecken (P2) ist folgender Heckenregelschnitt anzuwenden:



Abgrabungen und Aufschüttungen sind durch Böschungen abzufangen, Stützmauern sind unzulässig. Die Böschungen sind mit naturnahen Hecken mit Gehölzen gemäss Pflanzliste zu bepflanzen.

Für die Pflanzgebote gilt, dass die Anpflanzungen artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen sind. (s. Pflanzliste). Auf den Ausgleichsflächen ist entweder Sukzession oder die Pflanzung von autochthonem Material zulässig.

Pro 5 Stellplätze ist ein Baum der Wuchsklasse I zu pflanzen. (s. Pflanzliste).

Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Wuchsklasse I zu pflanzen. Die Bäume im Parkplatzbereich und aus der Eingrünung in der privaten Grünfläche können angerechnet werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder -freistellungsverfahrens ist für die Freiflächen ein Freiflächengestaltungsplan gemäss § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVorIV einzureichen.

6. Ausgleichsflächen

Den Eingriffsgrundstücken, Teilflächen von Fl.Nrn. 447, 448, 449 und 450 Gem. Großgeschaidt im Geltungsbereich werden neben den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich (A1 und A2) die Ausgleichsmaßnahmen auf den gemeindlichen Grundstücken Fl.Nr. 201/1 Gemarkung Beerbach (A3) und Fl.Nrn. 199/2 und 199/3 Gemarkung Beerbach (A4) zugeordnet.

Die Maßnahmen im Einzelnen sind in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beschrieben.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

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

8. Gestaltungsfestsetzungen

Das 4. Geschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig und von den übrigen Geschossen gestalterisch abzusetzen. Zulässig ist eine leichte Fassadenkonstruktion mit mindestens 50% Fensteranteil, verputzte Wandflächen sind unzulässig. Die Gebäudefassade ist gegenüber dem 3. Geschoss an den Gebäudelängsseiten um mindestens 1 m, an den Gebäudeschmalseiten um mindestens 2,50 m zurückzusetzen.

Als Gebäuderegeltiefe werden für das 2. Geschoss und 3. Geschoss jeweils maximal 15 m, für das 4. Geschosses maximal 12 m festgesetzt.

Diese Gebäuderegeltiefe darf nur in Bereichen, die der Verknüpfung mehrerer Gebäudeteile dienen, überschritten werden.

Es sind Pult- und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° 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 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 2,00 m zulässig. Vor Toren und Schranken von Zufahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m freizuhalten. Flächen mit festgesetztem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dürfen gegenüber dem Außenbereich nicht eingefriedet werden. Bei Einfriedungen von Gewerbegrundstücken gegenüber diesen Flächen sind im Abstand von maximal 50 m Türen als Zugang für Pflegearbeiten vorzusehen.

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.

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 Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster.
- 3. 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 Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumassnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.

Artenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung

I. Wuchsklasse (10-25 m) für Randeingrünung und für Stellplätze

Acer platanoides Spitzahorn Stieleiche Quercus robur Tilia cordata Winterlinde Tilia platyphyllos Sommerlinde

II. Wuchsklasse (10-15 m) auf Privatgrundstück als Zwischenpflanzung für

Feldahorn Acer campestre Carpinius betulus Hainbuche Crataegus monogyna Weissdorn Crataegus laevigata Weissdorn Malus sylvestris Holzapfel Obstgehölze In Arten und Sorten Prunus avium Vogelkirsche Pyrus communis Holzbirne Sorbus aria Mehlbeere Eberesche Sorbus aucuparia

Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen

Corylus avellana Bluthartriegel Cornus sanguinea Kornelkirsche Cornus mas Ligustrum vulgare Liguster Heckenkirsche Lonicera xylosteum Prunus spinosa Goldjohannisbeere Ribes aureum Ribes sanguineum Blutiohannisbeere Rosa canina Hundsrose Hechtrose Rosa glauca Rosa pimpinellifolia Bibernellrose Rosa rubiginosa Weinrose Sambucus nigra Schwarzer Hollunder Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrüdnung und Zäune

<u>Selbstklimmend</u> Hedera helix Efeu Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich)

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde Clematis in Arten und Sorten Waldrebe Humulus lupus Hopfen Geissblatt Lonicera in Arten und Sorten Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" Rosa in Arten und Sorten Kletterrose Wisteria sinensis Blauregen

Qualitäten und Mindestgrößen

Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen

Pflanzgrößen:

mehrreihige Hecken

Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I

Solitärsträucher, Stammbüsche 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm, Pflanzgröße für Hecken mit einer Breite bis 2.50 m

Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm, Pflanzgröße für

Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm, in den gärtnerisch angelegten Bereichen und randlich der Heckenpflanzungen, bzw. auf den Pflanzscheiben der Parkplatzbäume

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15/4 "Thomas-Flad-Weg"

Der Markt Heroldsberg erlässt gemäß Beschluss des Gemeinderates vom . 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 Bebauungsplanes Nr. 15/4 " Thomas-Flad-Weg".

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus Textteil sowie Planzeichnung.

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

Mit Inkrafttreten dieses 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Heroldsberg, den .

(Siegel)

(Schön, 1. Bürgermeisterin)

D) Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Erlangen, den .

(Siegel)

E) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am . gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

Heroldsberg, den .

(Schön, 1. Bürgermeisterin)

Markt Heroldsberg Bebauungsplan Nr. 15/4 "Thomas-Flad-Weg" mit integriertem Grünordnungsplan

M 1:1000

aufgestellt: 13.11.2003 geändert: 05.02.2004 04.05.2004

bearbeitet: Wegner/Fuchs gezeichnet: Haines geprüft: Wegner/Fuchs

WEGNER STADTPLANUNG

Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Friedrich-von Spee-Str.40 97204 Höchbera Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 bertram.wegner@t-online.de

arc.grün landschaftsarchitekten Veillodterstr. 1 90409 Nürnberg arc grün landschaftsarchitekten Tel. 0911/331996 Fax 0911/331968 Wirth ■ Rentsch ■ Fuchs ■ Schäffner | nuernberg@arc-gruen.de