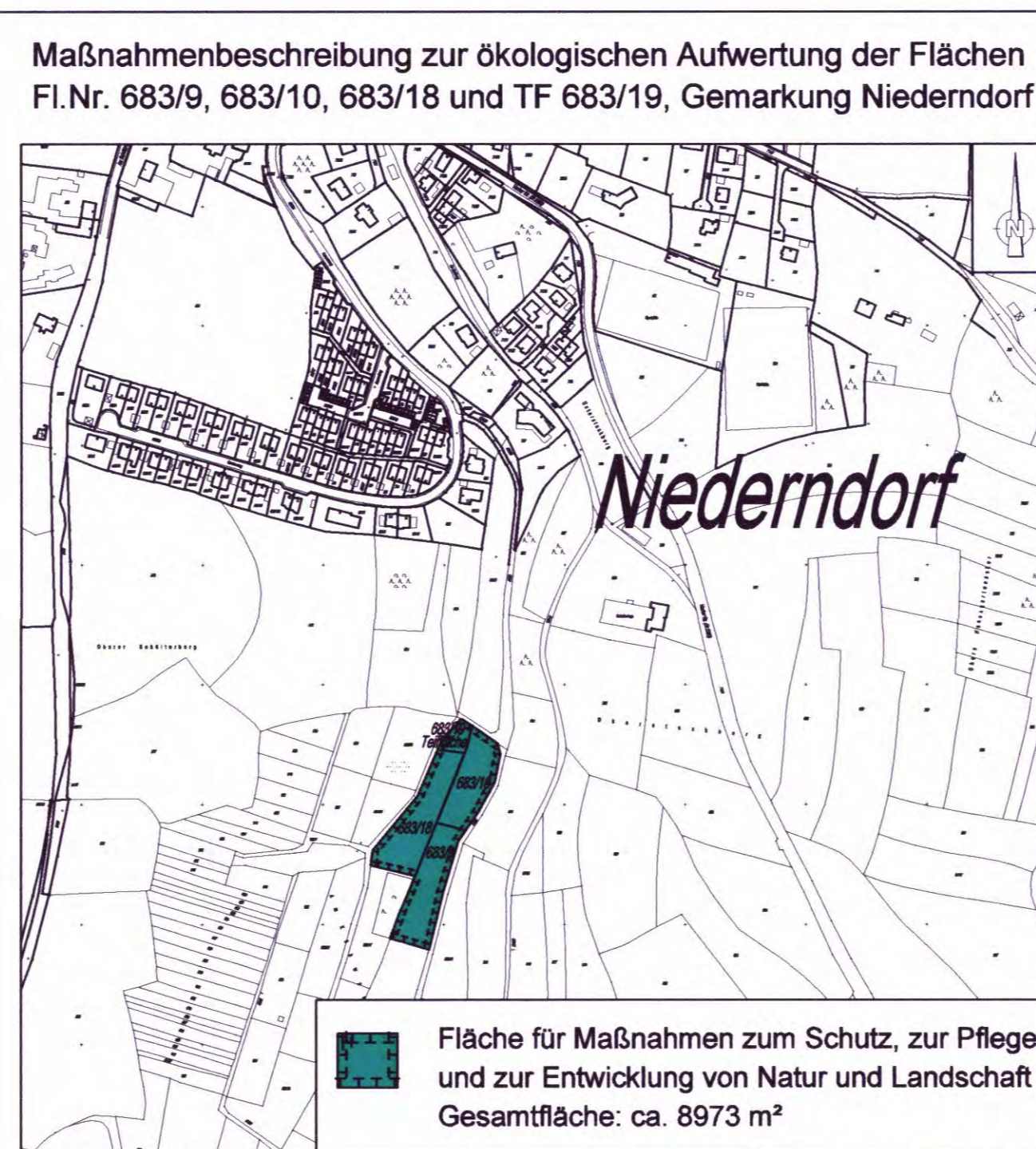
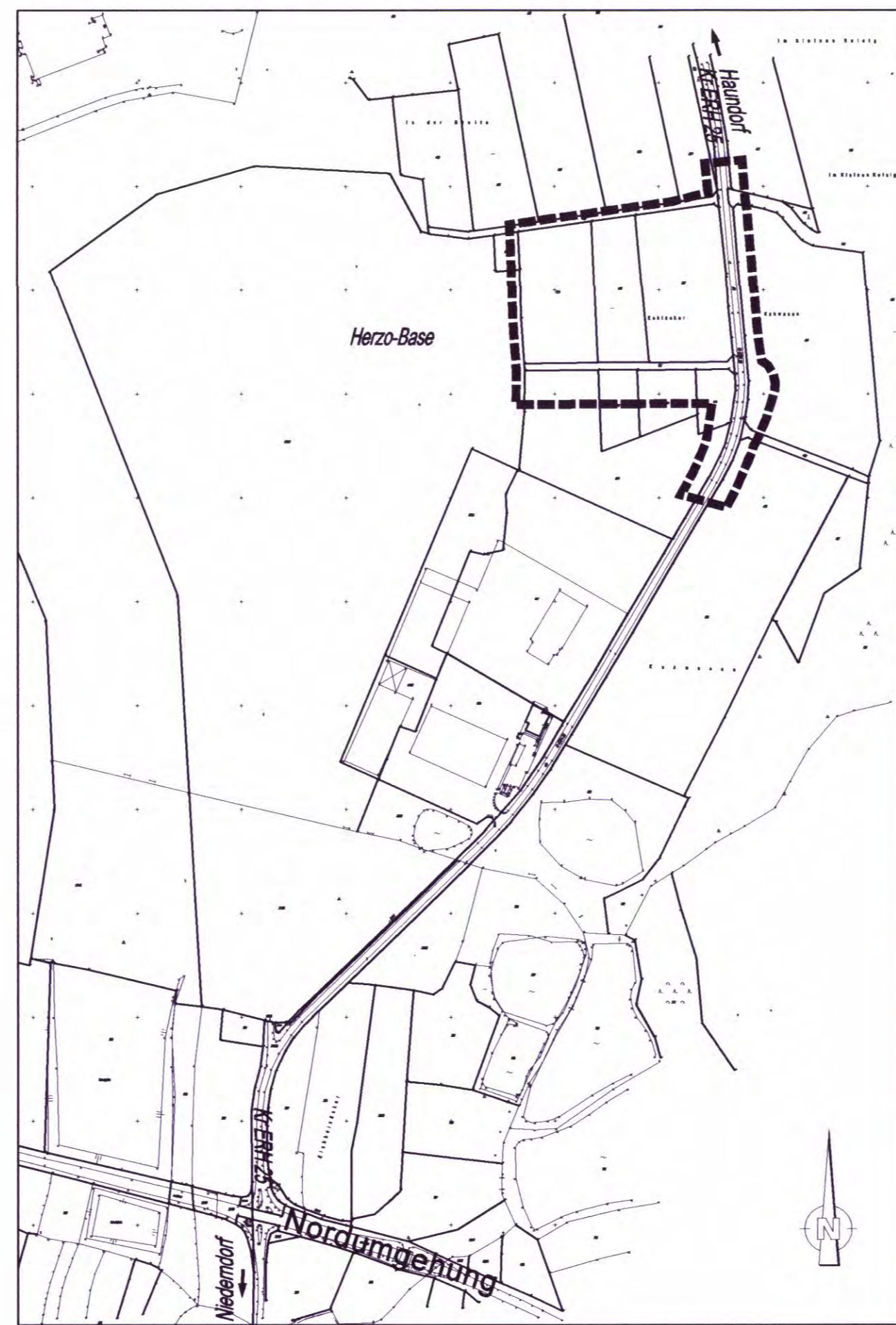
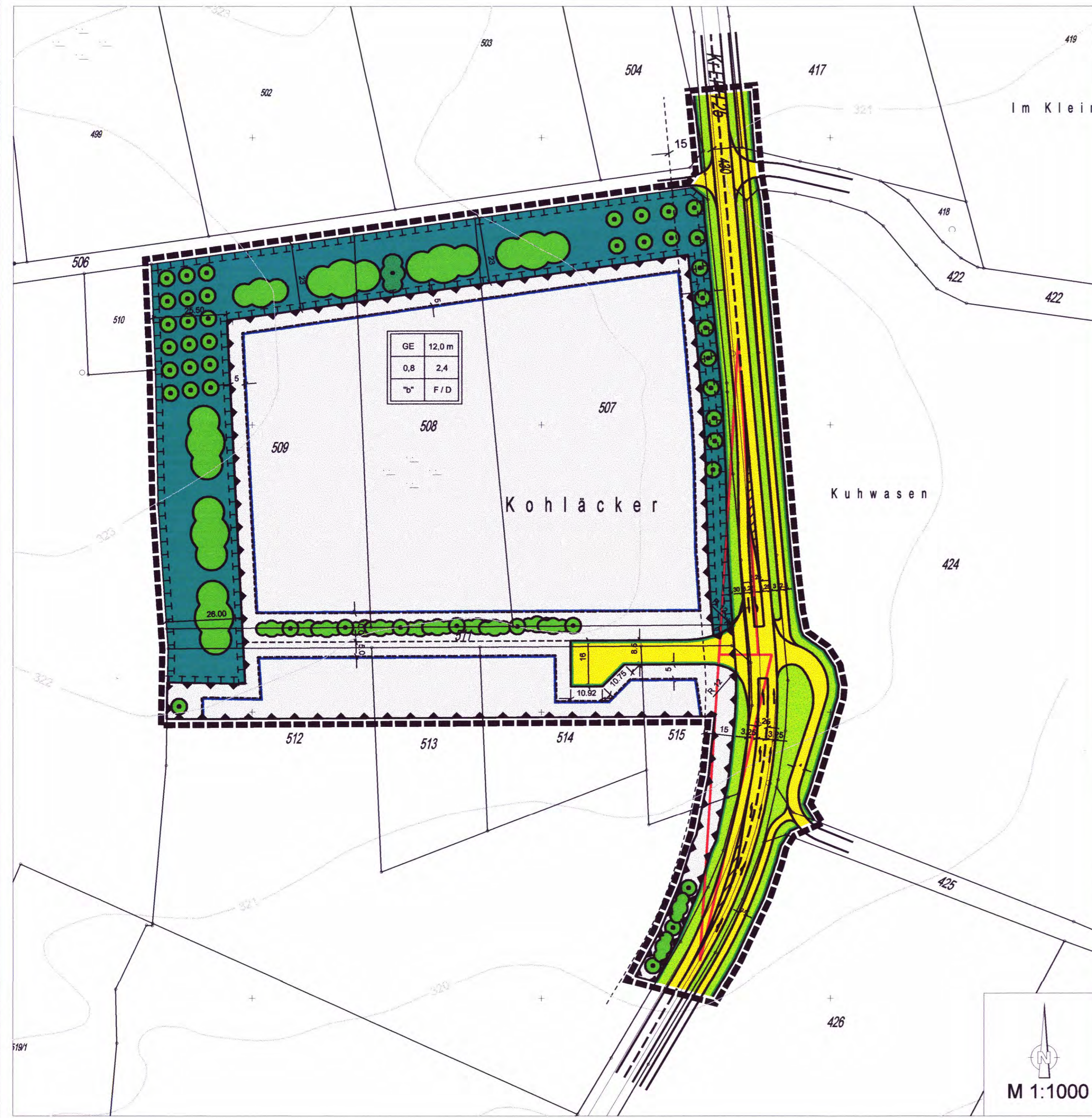


BEBAUUNGSPLAN NR. 14 a "KUHWASEN NORD" DER STADT HERZOGENAURACH

Übersichtslageplan M 1:5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



- Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 a "Kuhwasen Nord" der Stadt Herzogenaaurach entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Lageplätze im Sinne des § 9 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Einrichtungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die gemäß der beiliegenden "Ulmer Liste" ein zentrenrelevantes Sortiment anbieten. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind zulässig.
Wohnungen sind im Gewerbegebiet nur für Aufsichts- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter zugulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen im Gewerbegebiet umgewandelt werden.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit den in der Nutzungsschablone festgesetzten Werten.
- Bauweise**
Im Planblatt die besondere Bauweise "b" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Baukörper mit über 50 m Länge zulässig.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen. Ausnahmen können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.
- Baugestaltung**
Die Errichtung der Gebäude im Gewerbegebiet wird überwiegend von der angestrebten betrieblichen Funktion beeinflusst. Die Baugestaltung hat sich von daher in Proportion, Auswahl der Materialien und Farbgebung nach ästhetischen Werten zu richten.
- Dachform**
Es können sowohl Flachdächer als auch geneigte Dachflächen zur Ausführung kommen.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des jeweiligen Baukörpers, dem Standort des Gewerbebetriebs, der Lage des Grundstücks usw. abgestimmt werden.
Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
In der Regel sollen die Werbe- und Schriftzüge 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Luxuzahlen bei Leucht-reklamen sind so zu wählen, dass eine Blendwirkung der umliegenden Bereiche nicht erfolgt. Die Werbeanlagen sind mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt abzustimmen.
- Sicherheitseinrichtungen**
Diese sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen. Lampen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.
- Einfriedungen**
Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Zulässig sind nur nicht geschlossene Zäune aus Holz oder hinterpflanzte Metall- und Maschendrahtzäune mit einem Zaunsockel von max. 0,2 m.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
Für den Bau der Fahrgassen, der Fußwege und Kfz-Stellplätze muss versickerungsfähiges Material Verwendung finden. Ausnahmen können für Ladau- und -abfahrten erteilt werden. Weitere Flächen dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die ein Versickern des Oberflächenwassers zulassen. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt werden.
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünwirtschaftlich anzulegen.
Für die Begrünung der Grundstücke im Gewerbegebiet ist folgendes zu berücksichtigen:
a) Bei Einrichtung eines Bausingabplanes ist ein detaillierter Bepflanzungsplan erforderlich.
b) Für die Pflanzungen müssen einheimische Gehölze verwendet werden, z.B. Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche, Birke, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Schliehe, Hundsrose, Heckenkirsche, Hartnagel, Pfaffenhütchen, Apfelrose, Rank- und Schlingpflanzen.
c) Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang 16/18 cm).
d) Flachdächer ab 150 qm Fläche müssen begrünt werden.
e) Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetations-technischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

- Maßnahmen zur Faktorenreduzierung**
 - Mindestens 20% der Grundstücksfläche dürfen nicht befestigt werden.
 - Für die Begrünung der Grundstücksfläche dürfen nur standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden.
 - Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - Flachdächer sind ab 150 m² zu begrünen.
 - Für den Bau von Fahrgassen, Fußwegen und Kfz-Stellplätzen ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.
 - Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetations-technischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.
 - Das Dach- und Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser erfasst, stark verschmutztes Oberflächenwasser wird über den Schmutzwasserkanal entsorgt, wenig verschmutztes Dachwasser über den bestehenden Durchlass dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.
- Schutz des Oberbodens**
Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Gegebenenfalls ist er in seiner Gesamtstärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründungsmischungen auszustreuen.
- Leitungsverlegungen**
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Gehöhen einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
Aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Ortsbildes und Einbindung des Baugelbietes in die Landschaft, sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

HINWEISE:

Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14 a "Kuhwasen Nord" der Stadt Herzogenaaurach.

Errichtung der Kfz-Stellplätze
Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 22.03.1991. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14 a "Kuhwasen Nord" der Stadt Herzogenaaurach.

Errichtung von Garagen und Carports
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaaurach über die Gestaltung von Garagen, Carports und deren Ein- und Ausfahrten vom 08.06.1995. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14 a "Kuhwasen Nord" der Stadt Herzogenaaurach.

Satzung
für den Bebauungsplan Nr. 14 a "Kuhwasen Nord"
der Stadt Herzogenaaurach
vom 19.11.2003

Die Stadt Herzogenaaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit
Art. 89 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung,
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung,
des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung sowie
des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 14 a "Kuhwasen Nord" wird beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 14 a "Kuhwasen Nord" besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

§ 3
Der Bebauungsplan - einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften - wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

§ 4
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Herzogenaaurach, den 19.11.2003
Stadt Herzogenaaurach
Lang
1. Bürgermeister

Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

(Dashed line)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(Box with GE)	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) siehe Punkt 1 der textlichen Festsetzungen
(Box with 12,0 m)	Gebäudehöhe über FOK-EG
(Box with F / D)	Flachdach / geneigtes Dach
(Box with 0,8)	Grundflächenzahl (GRZ)
(Box with 2,4)	Geschossflächenzahl (GFZ)
(Box with "b")	besondere Bauweise siehe Punkt 3 der textlichen Festsetzungen
(Wavy line)	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(Dashed line)	Baugrenze
(Yellow line)	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschließlich Begleitgrün
(Triangle)	Sichtdreiecke, s. textl. Festsetzungen
(Arrow)	Bauverbot entlang der Kreisstraße ERH 25 (15,00 m)

Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

(Green circle)	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(Green square)	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Dashed line)	bestehende Grundstücksgrenze
(Solid line)	geplante Grundstücksgrenze
(Number 509)	Flurstücksnummer
(Wavy line)	Höhenlinien (m ü. NN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
Flächen innerhalb des Geltungsbereiches
Entwicklungsziel:
Deutliche ökologische Aufwertung der z. Zt. intensiv genutzten Ackerflächen durch Hecken, Saumbereichen und Streuobstbeständen:

- Anpflanzung von hochstämmigen heimischen alten Obstbaumarten (StU 10/12 cm), Abstand 8 bis 10 m.
- Heckenpflanzung an Nord- und Westseite 6-reihig (Hauptstrauchart: Prunus spinosa)
- Ausbildung eines mindestens 10 m breiten Heckensaums

Flächen außerhalb des Geltungsbereiches
Entwicklungsziel:
Deutliche ökologische Aufwertung der z. Zt. intensiv weidewirtschaftlich genutzten Fläche durch:
- Ausbildung eines mäandrierenden Grabenverlaufs
- Ausbildung von Flutmulden zur Schaffung von Vernässungszonen
- Nutzungsexternisierung durch Aufgabe der Beweidung, keine Düngung und kein Pestizideinsatz
- Einschürige Mahd (Mähzeitpunkt ab 01.09.) mit Abfuhr Mähgut

VERFAHRENSHINWEISE
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 a "Kuhwasen Nord" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 21.03.2002 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 09.08.2002 bis einschließlich 10.09.2002 durchgeführt.

Die Stadt Herzogenaaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.09.2002 den Bebauungsplan Nr. 14 a "Kuhwasen Nord" als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 a "Kuhwasen Nord" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 47 vom 20.11.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaaurach, 21.11.2003
Stadt Herzogenaaurach
Lang
1. Bürgermeister

Herzogenaaurach, 21.11.2003
Stadt Herzogenaaurach
Lang
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 a "KUHWASEN NORD" DER STADT HERZOGENAURACH

Planfertigervermerk	Datum		
aufgestellt: Beschluss des Stadtrates vom	21.03.2002		
bearbeitet	05.03.2002		Hr. Geier
gezeichnet	05.03.2002		Hr. Geier
Änderungen	11.07.2002		Hr. Geier