

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 a

"KUHWASEN NORD"

DER STADT HERZOGENAURACH

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. 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

Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
siehe Punkt 1 der textlichen Festsetzungen



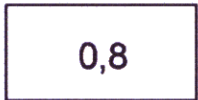
12,0 m

Gebäudehöhe über FOK-EG



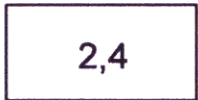
F / D

Flachdach / geneigtes Dach



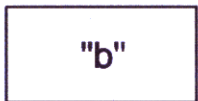
0,8

Grundflächenzahl (GRZ)



2,4

Geschossflächenzahl (GFZ)

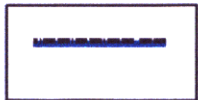


"b"

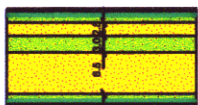
besondere Bauweise
siehe Punkt 3 der textlichen Festsetzungen



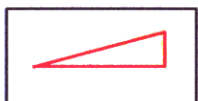
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



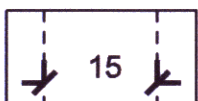
Baugrenze



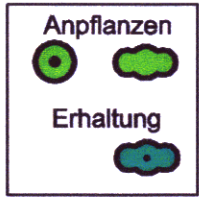
Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschließlich Begleitgrün



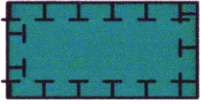
Sichtdreiecke, s. textl. Festsetzungen



Bauverbot entlang der Kreisstraße ERH 25 (15,00 m)

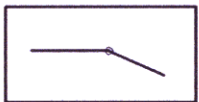


Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

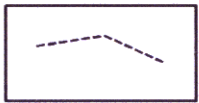


Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan



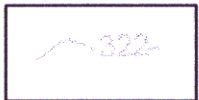
bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

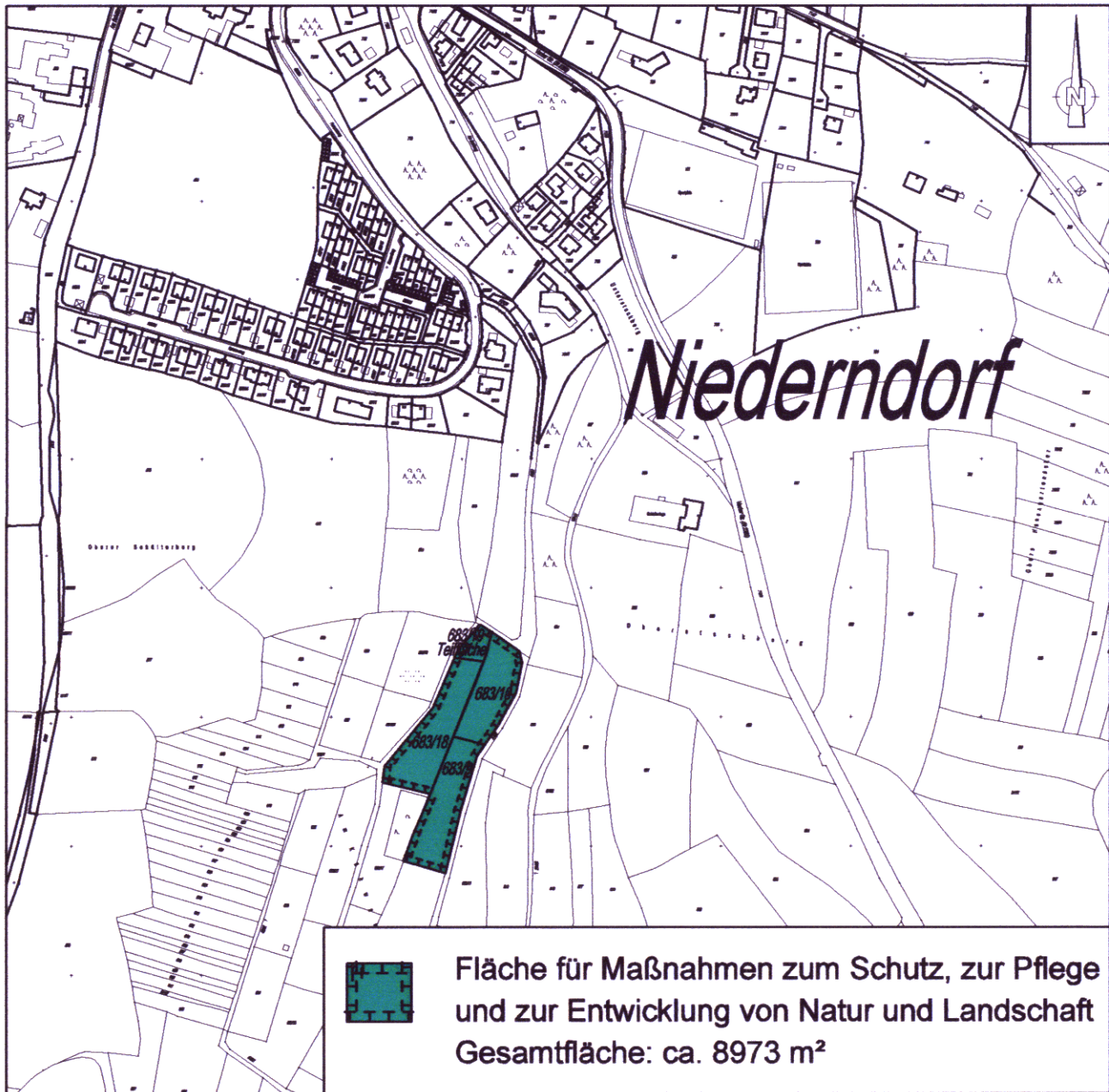


Flurstücksnummer



Höhenlinien (m ü. NN)

**Maßnahmenbeschreibung zur ökologischen Aufwertung der Flächen
Fl.Nr. 683/9, 683/10, 683/18 und TF 683/19, Gemarkung Niederndorf**



heutige Nutzung:

- Weideland

Übersichtslageplan M 1: 5000

zukünftige Nutzung:

- Ausbildung eines mäandrierenden Verlaufs des Grabens
- Ausbildung von Flutmulden zur Schaffung von Vernässungszonen
- Nutzungsextensivierung durch Aufgabe der Beweidung, keine Düngung und Pestizideinsatz
- Einschürige Mahd (Mähzeitpunkt ab 01.09.) mit Abfuhr Mähgut

Dem Bebauungsplan Nr. 14 a "Kuhwasen Nord" der Stadt Herzogenaurach ist aus dieser Fläche gemäß §9 Abs. 1a BauGB eine ökologische Ausgleichsfläche von ca. 823 m² für den Ausbau der Kreisstraße ERH 25 zugeordnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 a "Kuhwasen Nord" der Stadt Herzogenaurach entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Lagerplätze im Sinne des § 8 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 Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen im Gewerbegebiet umgewandelt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit den in der Nutzungsschablone festgesetzten Werten.

3. Bauweise

Im Planteil wird die besondere Bauweise "b" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Baukörper mit über 50 m Länge zulässig.

4. 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.

5. 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.

6. Dachform

Es können sowohl Flachdächer als auch geneigte Dachflächen zur Ausführung kommen.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des jeweiligen Baukörpers, dem Standort des Gewerbebetriebes, 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 Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, dass eine Blendwirkung der umliegenden Bereiche nicht erfolgt.

Die Werbeanlagen sind mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt abzustimmen.

8. 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.

9. Einfriedungen

9. 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.

10. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Für den Bau der Fahrgassen, der Fußwege und Kfz-Stellplätze muss versickerungsfähiges Material Verwendung finden. Ausnahmen können für Ladezu- 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.

11. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Für die Begrünung der Grundstücke im Gewerbegebiet ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Bei Einreichung eines Baueingabeplanes ist ein detaillierter Bepflanzungsplan erforderlich.
- Für die Anpflanzungen müssen einheimische Gehölze verwendet werden, z.B. Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche, Birke, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Apfelrose, Rank- und Schlingpflanzen.
- Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang 16/18 cm).
- Flachdächer ab 150 qm Fläche müssen begrünt werden.
- Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

12. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Gewerbegebiet ist am Tag ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel, bezogen auf den nächstliegenden Immissionsort des geplanten Wohngebietes auf dem Gelände der Herzo-Base, von max. 60 dB(A) und in der Nacht von max. 55 dB(A) zulässig.

Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend diesen Angaben überschreiten, sind nicht zulässig.

Die Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel, Bericht Nr. 7153.1 vom 29.04.2002, ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14 a "Kuhwasen Nord".

Die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Betriebswohnungen und Aufenthaltsräume sind so anzuordnen, dass die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden.

13. Böschungen und Stützmauern

Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

Die im Zuge des Straßen- und Wegebbaus entstehenden Böschungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten.

14. Sichtdreiecke

Innerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten, Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände errichtet werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

15. Energie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Feuerungsanlagen nicht mit schwerem Heizöl und festen Brennstoffen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1-8 der 1. BImSchV (z.B. Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts u.ä. betrieben werden. Holz als fester Brennstoff ist zulässig.

Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen. Regenerative Energienutzung und die Nutzung von

15. Energie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Feuerungsanlagen nicht mit schwerem Heizöl und festen Brennstoffen nach § 3 Abs. 1 Nr.1-8 der 1. BImSchV (z.B. Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts u.ä. betrieben werden. Holz als fester Brennstoff ist zulässig.

Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen. Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

16. Abgrabungen und Aufschüttungen

Grundstücksauffüllungen und Grundstücksabgrabungen sind nicht zulässig. Es können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild oder andere Belange nicht beeinträchtigt werden.

17. Drainagen/Grundwasser

Verlaufen innerhalb des Planungsgebietes Drainagen, müssen diese wieder ordnungsgemäß angeschlossen werden. Bei der Errichtung von Gebäuden ist voraussichtlich ein hoher Grundwasserstand anzutreffen. Keller sind in diesem Fall als wasserdichte Wannen auszubilden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. 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 Obstbaumsorten (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
- Nutzungsextensivierung durch Aufgabe der Beweidung, keine Düngung und kein Pestizideinsatz
- Einschürige Mahd (Mähzeitpunkt ab 01.09.) mit Abfuhr Mähgut

2. 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 vegetationstechnischen 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.

3. 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 Gründüngungsmischungen auszusäen.

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 Gehölzen einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Ortsbildes und Einbindung des Baugebietes 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 Herzogenaurach 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 Herzogenaurach.

Ermittlung der Kfz-Stellplätze

Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach 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 Herzogenaurach.

Errichtung von Garagen und Carports

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach 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 Herzogenaurach.

Satzung
für den Bebauungsplan Nr. 14 a "Kuhwasen Nord"
der Stadt Herzogenaurach

vom 19.11.2003

Die Stadt Herzogenaurach 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.

Herzogenaurach, den 19.11.2003
Stadt Herzogenaurach



Lang

1. Bürgermeister

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 Herzogenaurach 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.