

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 05.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 06.03.2009 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.05.2009 den Bebauungsplan Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 17.06.2009

Dr. Hacker  
Erster Bürgermeister



Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 25 vom 18.06.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 22.06.2009

Dr. Hacker  
Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" -  
2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach**

**Ingenieurbüro Stefan Quandt, Dipl. Ing.**

Höchstader Weg 1

91074 Herzogenaurach

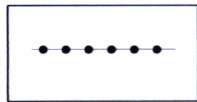
Tel.: 09132 - 78060 Fax: 09132 - 78068

Planfertigervermerk	Datum	Bearbeiter	Bemerkungen
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates	25.09.08		
bearbeitet	17.10.08		Entwurf
gezeichnet			
Änderungen	27.01.09		Geltungsbereich, Verfahren nach § 13 a BauGB

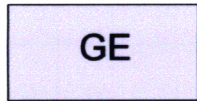
# Zeichenerklärung für Festsetzungen



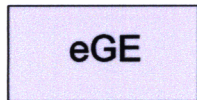
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes



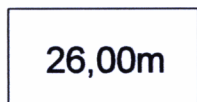
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



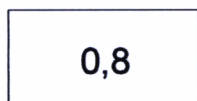
Gewerbegebiet ( § 8 BauNVO )



eingeschränktes Gewerbegebiet ( § 8 BauNVO )  
(s. Pkt. 1. der textl. Festsetzungen)



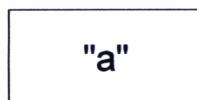
max. zulässige Gebäudehöhe (in m)  
(s. Pkt. 2 der textlichen Festsetzungen)



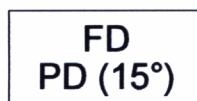
Grundflächenzahl (GRZ)  
(s. Pkt. 2 der textlichen Festsetzungen)



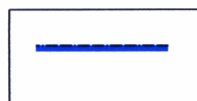
Geschossflächenzahl (GFZ)  
(s. Pkt. 2 der textlichen Festsetzungen)



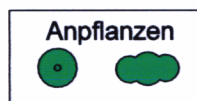
abweichende Bauweise  
(s. Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen)



Flachdach  
Pulldach bis 15 ° Dachneigung



Baugrenze  
(s. Pkt. 4 der textl. Festsetzungen)

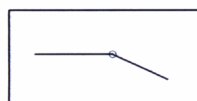


Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

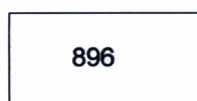


Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

# Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan



bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer



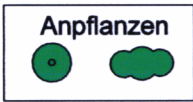


Art der baul. Nutzung	max. Gebäudehöhe
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

### Füllschema der Nutzungsschablone

o : \bplan\dgn\7a\_2\_2009\linien\_.dgn

(s. Pkt. 4 der textl. Festsetzungen)



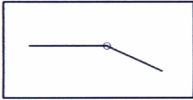
Anpflanzen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

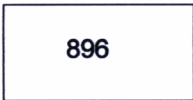


Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan



bestehende Grundstücksgrenze



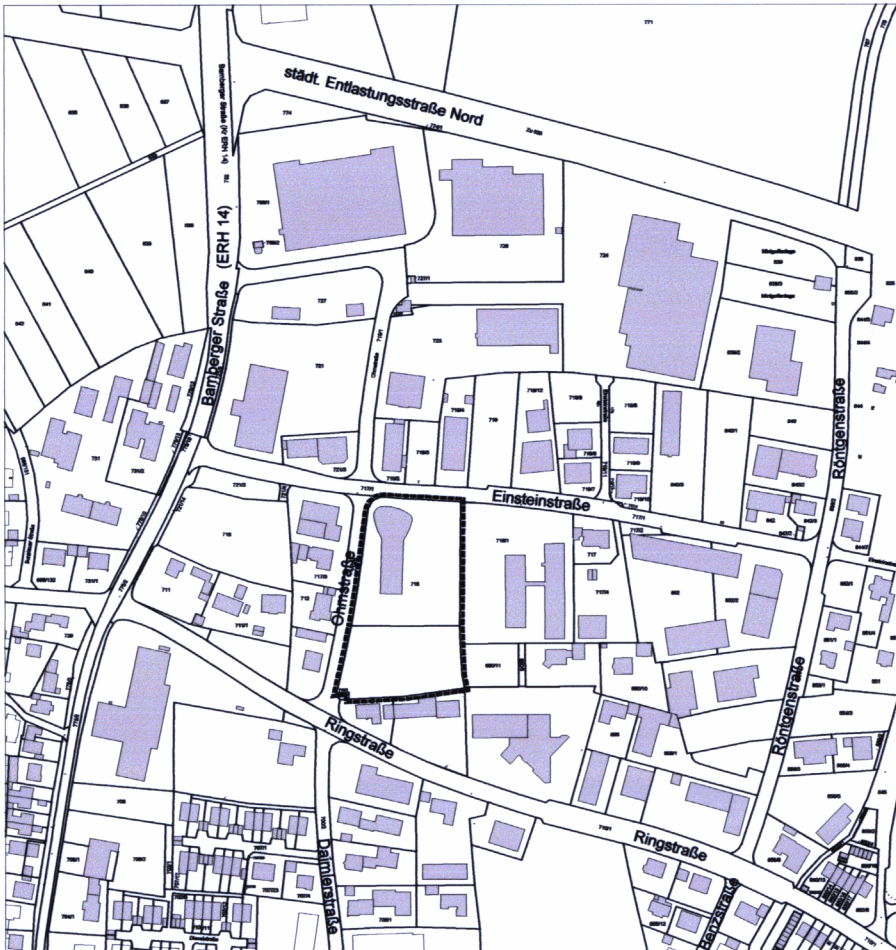
896

Flurstücksnummer



bestehende Bebauung

## Übersichtslageplan M 1:5.000



# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach entsprechend der im Planblatt bezeichneten Nutzungsart als:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können im Gewerbegebiet zugelassen werden, wenn diese schallverträglich untergebracht werden können.  
Nicht zulässig sind Spielhallen.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Waren und einer Verkaufsfläche von über 300 m<sup>2</sup> sind nur zulässig, wenn es sich um Verlagerungen bzw. Zweigstellen von ortsansässigen Betrieben innerhalb des Stadtgebietes handelt.

(s. Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren, Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2)

Wohnungen sind im Gewerbegebiet nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.  
Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen im Gewerbegebiet umgewandelt werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenze und der Nutzungsschablonen mit Festsetzung der

- max. Grundflächenzahl
- max. Geschossflächenzahl
- max. Gebäudehöhe

Die Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO ergibt sich aus der Summe der Flächen der Baugrundstücke Fl.-Nr. 715 und 716, Gem. Herzogenaurach.

Für die gesamte Grundstücksfläche werden die Obergrenzen aus der BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 2,4 für die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Gebäudehöhe:

Für die Höhenangabe der Gebäude wird das Niveau der Erschließungsstraße in der Achse des gesamten Gebäudekörpers als bestimmendes Maß festgesetzt.

## 3. Bauweise

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

## 4. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig.

Für das Grundstück Fl.Nr. 715, Gemarkung Herzogenaurach, sind bauliche Anlagen wie Tiefgaragenabfahrt, Anlieferungszone und Eingangspodest außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 5. Dachform / Dachneigung

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Baukörper mit über 50 m Länge zulässig.

#### 4. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig.

Für das Grundstück Fl.Nr. 715, Gemarkung Herzogenaaurach, sind bauliche Anlagen wie Tiefgaragenabfahrt, Anlieferungszone und Eingangspodest außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 5. Dachform / Dachneigung

Es sind Flachdächer und Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

#### 6. Baugestaltung

Die Errichtung des Gebäudes im Gewerbegebiet wird überwiegend von der angestrebten betrieblichen Funktion beeinflusst. Die Baugestaltung hat sich daher in Proportion, Auswahl der Materialien und Farbgebung nach ästhetischen Werten zu richten.

Die Farbgebung darf das Stadtbild nicht beeinträchtigen, sie ist bei der Baueingabe mit Farbmustern vorzulegen.

Für das Grundstück Fl.Nr. 715, Gemarkung Herzogenaaurach, sind großformatige Glasfassaden an der Südseite unzulässig. Ausnahme ist das aufgehende Treppenhaus.

Lochfassade und Fensterbänder sind zulässig.

#### 7. Immissionsschutz

Zum Schutz des an das Plangebiet angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebietes ist folgende schalltechnische Gliederung einzuhalten:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) sind nur Betriebe und Einrichtungen zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel am Tag max. 60 dB(A) und in der Nacht max. 45 dB(A) betragen dürfen. Betriebe mit Nacharbeit sind nicht zulässig.

#### 8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

Für die Begrünung im Plangebiet ist Folgendes zu berücksichtigen:

Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen.

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind in unbefestigten Baumscheiben von ca. 8 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für ausreichend Wurzelraum nach aktuellen Stand der Technik (ggf. auch überfahrbar) ist zu sorgen. Zur Sicherung der Baumscheibe sind geeignete Schutzvorrichtungen wie z.B. Abdeckgitter und Anfahrtschutz vorzusehen.

Flachdächer ab 150 m<sup>2</sup> Fläche müssen begrünt werden.

## 9. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Für den Bau der Fahrgassen muss versickerungsfähiges vollflächiges Material Verwendung finden.

Ausnahmen können für Ladezu- und -abfahrten, Eingangspodest und Garagenver- und -anbindung erteilt werden.

Weitere Flächen dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die ein Versickern des Oberflächenwassers zulassen.

## 10. 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.

## 11. 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 Baumstandorten 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.

## 12. Drainagen / Grundwasser

Sollten bei der Bebauung Drainagen beschädigt oder zerstört werden, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen. Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.

## 13. Einfriedungen

Außer Stacheldrahtzäunen sind alle Arten von Einfriedungen zulässig. Gemauerte oder betonierte Pfeiler sind nur an den Einfahrten bzw. Eingängen zulässig. Mauern sind nur als Sichtmauerwerk (Klinker oder Kalksandsteinziegel) zulässig.

Betonwände müssen strukturiert sein (Strukturschalung, bossiert, Waschbeton).

Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.

## 14. Werbeanlagen

Werbeanlagen 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 oder eine Beeinträchtigung des Stadtbildes nicht erfolgt.

# Hinweise

## 1. Immissionsschutz

Aus der Emissionsfläche können die nichtgenutzten Grünflächen herausgerechnet werden. Es soll nur die geometrische Dämpfung bei vorausgesetzter halbkugelförmiger Schallausbreitung berücksichtigt werden. Gebäude können nicht schallabschirmend berücksichtigt werden.

Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Immissionen ist mit dem Bauantrag zu liefern.

## 2. Freiflächenplan

Über die Ausführung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 3. Ermittlung der Kfz-Stellplätze

Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze und über deren Ausführung gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach vom 30.03.2009.

## 4. Energie / Niederschlagswasser

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.

## 5. Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.



# Satzung

## für den Bebauungsplan Nr. 7a

### "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung sowie des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

#### § 1

Der Bebauungsplan Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan wird beschlossen.

#### § 2

Der Bebauungsplan Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan besteht aus dem Planblatt und einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften.

#### § 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.

## VERFAHRENSHINWEISE

### Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.09.2008 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 11.11.2008 bis einschließlich 05.12.2008 stattgefunden.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2008 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 05.12.2008 beteiligt.

### Erweiterung des Geltungsbereiches und Weitergang des Verfahrens nach § 13 a BauGB

In der Sitzung des Stadtrates vom 19.02.2009 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan und die Fortführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Die ortsübliche Bekanntgabe erfolgte am 05.03.2009.

### Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009 durchgeführt