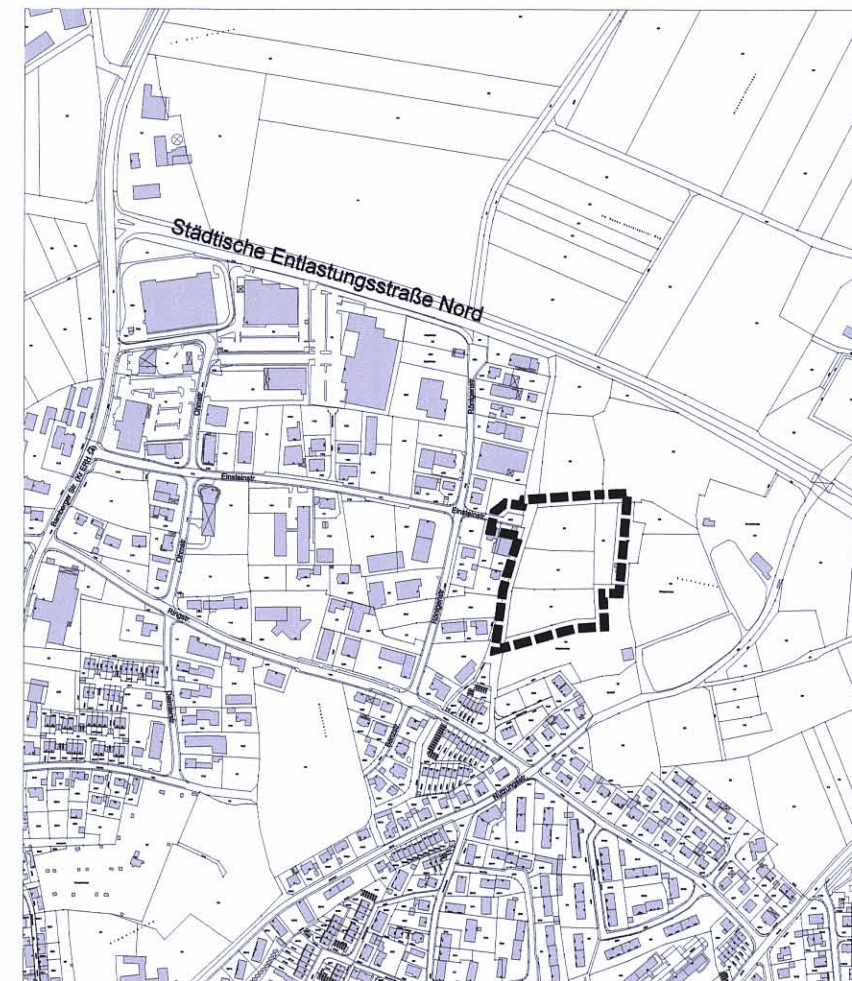


BEBAUUNGSPLAN NR. 7 b "ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET NORD" DER STADT HERZOGENAUACH



Übersichtslageplan M 1:5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

1. Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

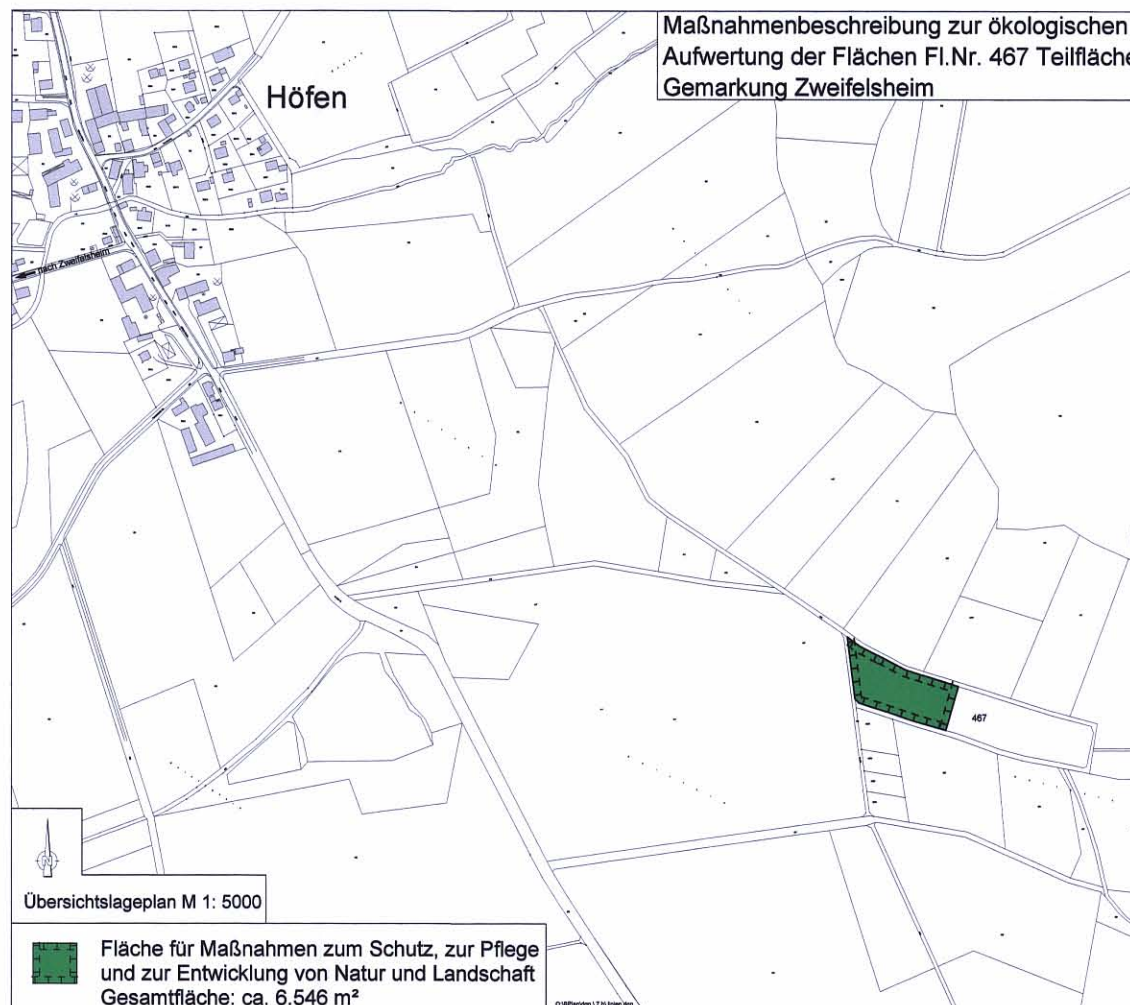
1.1. Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von ca. 6.546 m² wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 467, Gem. Zweifelsheim, nachgewiesen. Die Fläche wird ackerbaulich genutzt und ist von drei Seiten von Wald umgeben. Die dem heutigen Waldmantel vorgelagerte Wiesenfläche wird nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung" eingestuft in die Kategorie I, oberer Wert (Gebiete geringer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild).

Sie erfahren durch folgende Maßnahmen eine ökologische Aufwertung um eine Stufe:
 - Anpflanzung von 40 standortgerechten, heimischen Obstbäumen (gemäß Liste empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken) mit Erziehungs- und Erhaltungsschnitt.
 - Ansaat einer artreichen Wildbrache (Ansaatmischung "Lebensraum 1" des Projekts "Lebensraum Brache" - www.Lebensraum-Brache.de)
 - keine Düngung und kein Pestizideinsatz
 - 2-jährige Mahd alternierend auf jeweils zwei gleich großen Teilflächen; Abtransport des Mähguts

Entwicklungsziel: Artenreicher Streuobstbestand mit Wildbrache
 Das Entwicklungsziel Wildbrache ist erreicht, wenn die im Projekt Lebensraum Brache für die Ansaatmischung "Lebensraum 1" angeführten Pflanzenarten einen Deckungsgrad von mind. 80 % aufweisen. Das Entwicklungsziel Streuobst ist erreicht, wenn eine lokalebezogene Nutzung der Obstbäume erfolgen kann.
 Entwicklungszeitraum: Streuobstbestand 15 bis 20 Jahre
 Wildbrache 5 Jahre

Die Fläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Bebauungsplan festgelegt und ist im rechts gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan bereits als vorgesehene A + E - Fläche gekennzeichnet. Die Fläche ist im Besitz der Stadt Herzogenaurach. Die Verfügbarkeit wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" der Stadt Herzogenaurach entsprechend dem im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als

Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) nach § 8 BauNVO

festgesetzt (s. 6. Immissionschutz)

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 300 m² sind nur zulässig, wenn es sich um Verlagerungen bzw. Zweigstellen von ortsanlassigen Betrieben innerhalb des Stadtgebietes handelt. Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) können zugelassen werden, wenn sie schallverträglich untergebracht werden können.

Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen umgewandelt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Als höchstzulässiges Maß für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten die im Planblatt festgesetzten Werte.

3. Bauweise

Im Planblatt ist die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude können unter Einhaltung der Abstandsflächen mit einer Länge von über 50,00 m zugelassen werden. Garagen, Carport und Garagenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) als Grenzbauten zulässig.

4. Nebenanlagen

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

Für Errichtung von Gartenhäusern gilt der Beschluss des Stadtrates vom 30.07.1987

5. Baugestaltung

Konstruktive und funktionelle Notwendigkeit bedingen in dem Gewerbegebiet verschiedenartige Baukörper und Formen. Daher haben sich Gebäude und feste Bauelemente nach ästhetischen Werten zu richten. Dies gilt besonders für Bauhöhen, Baumaterialien und Proportionen.

Als Regelmäßigkeit wird im Gewerbegebiet eine Geschosshöhe von 4,50 m angesetzt.

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Leuchtmittel bei Leuchtbildern sind so zu wählen, dass eine Blendwirkung der umliegenden Bereiche oder eine Beeinträchtigung des Stadtbildes nicht erfolgt. Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.

Farbgebung: Die Farbgebung darf das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie ist bei der Baueingabe mit Farbmuster vorzulegen. Sie hat sich in das Stadtbild einzufügen.

Einfriedigung: Ausser Stachelzaunstrukturen sind alle Arten von Einfriedigungen zulässig. Gemauerte oder betonierte Pfeiler sind nur an den Einfriedungen bzw. Eingängen zulässig. Mauern sind nur als Sichtmauerwerk (Klinker oder Kalksandsteinziegel) zulässig. Betonwände müssen strukturiert sein (Strukturschalung, bosaliert, Waschbeton). Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden. Die Höhe der Einfriedigung ist auf max. 1,80 m beschränkt.

6. Immissionschutz

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" wird die gewerbliche Nutzung auf die Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr) beschränkt. Während der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) sind ausschließlich nicht störende Tätigkeiten (z.B. Büroarbeiten ohne Kundenverkehr, standortweiser hausinterne Hauswirtschaft) zulässig. Es sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren angegebene Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Gewerbeart	Emissionskontingent L _{eq} in dB	
	tags	nachts
eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE1)	60	42
eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE2)	59	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

7. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Planungsgebiet (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a)

Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen. Auf den PKW-Stellflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro 500 m² mindestens ein klein- bis großblütiger, standortweiser Laubbäumchen gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind in unbefestigten Baumscheiben von ca. 8 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für ausreichend Wurzelraum nach aktuellen Stand der Technik (ggf. auch überfahrbar) ist zu sorgen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z. B. Abdeckgitter und Anfahrerschutz vorzusehen. Auf den Grundstücken, die gleichzeitig den Ortsrand bilden, sind, um eine dichte Ortsrandeinfriedigung zu erreichen, mind. je 10 m ein einheimischer Laubbäumchen zu pflanzen. Die dazwischenliegenden Flächen sind dicht mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Für die Begrünungsmaßnahmen sind die Pflanzen - Artenliste der Stadt Herzogenaurach aufgeführten Baum- und Gehölzarten zu verwenden (Artenliste s. Anhang 1 der Begründung)

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

Über die Ausführung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit der Bauvorlage ein Freizeiteingestaltungskonzept mit Darstellung der Materialien und einer detaillierten Pflanzliste vorzulegen.

8. Sicherheitseinrichtungen

Diese sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belastungen ausgehen. Lampen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

9. Leitungsverlegungen

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorterritorien Baustandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen. Aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Ortsbildes und Einbindung des Baugeländes in die Landschaft, sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

10. Drainagen

Sollten bei der Bebauung Drainagen beschädigt oder zerstört werden, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

HINWEISE:

1. Böschungen und Stützmauern

Sind für die Erstellung und den Bestand der öffentlichen Straßen Böschungen und Stützmauern notwendig, so sind diese von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten (natürlicher Neigungswinkel).

2. Energie

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 Energieerzeugung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

3. Errichtung von Dachgäuben und Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgäuben und Dacheinschnitten vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" der Stadt Herzogenaurach.

4. 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. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" der Stadt Herzogenaurach.

5. Errichtung von Garagen und Carports

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltung von Garagen, Carports und deren Ein- und Ausfahrten vom 08.08.1995. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" der Stadt Herzogenaurach.

6. Leitungsrecht für Versorgungsleitungen

Die im Privatgrund liegenden Versorgungsleitungen sind durch Leitungsrechte zu sichern.

7. Bodenfunde

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

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

8. Grundwasser

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.

9. Immissionschutz

Die Schallschneidenden Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft IBAS vom 22.01.2007, Bericht-Nr.: 08.359/1 vom 22.10.2007, Bericht-Nr.: 08.359/1/2 sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord".

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

Im Zuge nachfolgender Baugenehmigungen ist die Beteiligung des Landratsamtes Erlangen-Hochstadt, Fachbereich Immissionschutz, erforderlich.

Die für die Schallschneidenden zugrundegelegte Emissionsfläche entspricht im Süden und Osten dem Verlauf der Geltungsbereichsgrenze. Richtung Norden wurde die Fläche bis zur städtischen Entlastungsstraße Nord in die Untersuchung einbezogen. Im Westen wird die zugrundegelegte Emissionsfläche durch die östliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 645, Gemarkung Herzogenaurach, begrenzt. Bei der Ermittlung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallschneidenden wurde für die Betrachtung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbeflächen die reellen Ausbreitungsbedingungen zugrundegelegt. Vorabgegebene Ermittlung der Emissionskontingente für den Geltungsbereich lediglich die DIN 45691 "Geräuschkontingenterung" vom Dezember 2006 und damit eine Ausbreitung im Vollraum, ohne weitere Dämpfungen, herangezogen wurde.

Satzung für den Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" der Stadt Herzogenaurach vom 03.04.2008

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 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, 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. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" wird beschlossen.
- § 2
Der Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" 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.

Herzogenaurach, den 11.04.2008
 Stadt Herzogenaurach
 Lang
 1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Aufstellung:
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 24.05.2007 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 25.06.2007 bis einschließlich 27.07.2007 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.06.2007 eingeleitet und bis zum 27.07.2007 befristet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 28.01.2008 bis einschließlich 29.02.2008 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 17.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.01.2008 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 Zum Bebauungsplanentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.01.2008 aufgefordert ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 29.02.2008 abzugeben.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.04.2008 den Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
 Herzogenaurach, den 11.04.2008
 Lang
 1. Bürgermeister

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
 Der Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26 vom 27.04.2008 im Amtsblatt Nr. 26 vom 27.04.2008 bekannt gemacht. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 13.04.2008
 Lang
 1. Bürgermeister

Herzogenaurach, den 13.04.2008
 Lang
 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt: Beschluss des Stadtrates vom	24.05.2007	
bearbeitet	04.05.2007	Hr. Geier
gezeichnet	04.05.2007	Hr. Geier
Änderungen: Immissionschutz	24.10.2007 / 03.04.2008	Hr. Geier