

# BEBAUUNGSPLAN NR. 8 " GEWERBEGEBIET UND SONDERGEBIET ZEPPELINSTRASSE" - 1. ÄNDERUNG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" der Stadt Herzogenaurach entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als  
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung "Textilfachmarkt" festgesetzt.

- 1.1 Für das "Sonstige Sondergebiet 1" mit der Zweckbestimmung "Textilfachmarkt" gilt:  
max. zulässige Verkaufsfläche Textilfachmarkt gesamt: 1.600 qm  
davon max. 10% Verkaufsfläche zulässig für weitere innenstadtrelevante Waren: max. 160 qm  
(Die Verkaufsfläche für Sportartikel wird auf max 40 m<sup>2</sup> eingeschränkt siehe Anlage Verträglichkeitsuntersuchung vom 24.10.2007)

Wohnungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. 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 und der festgesetzten max. Firsthöhe. Als höchstzulässiges Maß gelten die Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

### 3. Bauweise

Im Planteil wird die besondere Bauweise 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

#### 5.1 Dachform und Dachneigung

Als grundsätzliche Dachform sind geneigte Dachflächen zu verwenden. Abweichende Dachformen können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

#### 5.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind grundsätzlich Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig. Andere Dachdeckungsmaterialien können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

### 6. Firsthöhe

Die Gebäudehöhe wird im Sondergebiet auf max. 12,0 m begrenzt.

### 7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers 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. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern. Die Werbeanlagen sind mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt abzustimmen. Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.

### 8. Farbgebung

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

### 9. 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 Kalksandziegel) zulässig.

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

Einfriedungen zu den nicht bebaubaren landwirtschaftlichen Flächen dürfen nur mit hinterpflanztem Maschendrahtzaun ausgeführt werden.

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

### 10. Immissionsschutz

Das Sondergebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Im Geltungsbereich sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB (A) / m<sup>2</sup> in der Nachtzeit nicht überschreitet.

### 11. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

#### Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a)

Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen. Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen. Hierfür sind einheimische Gehölze zu verwenden, z.B. Spitzahorn, Esche, Steleiche, Winterlinde, Vogelkirsche, Birke, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Apfelrose. Der Stammumfang muss mind. 16/18 cm betragen.

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 Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Materialien und einer detaillierten Pflanzliste vorzulegen.

### 12. Sichtdreiecke

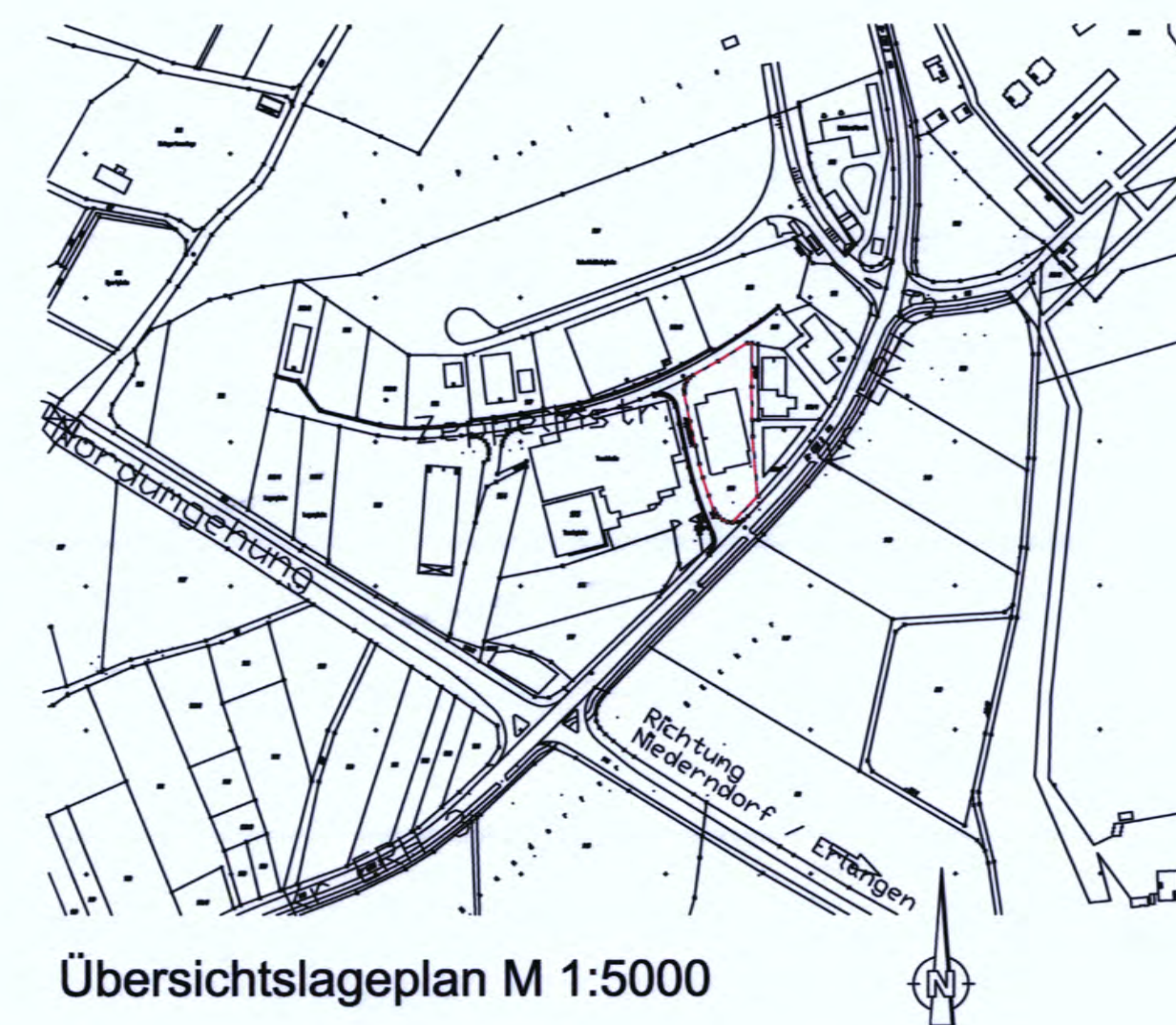
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten, Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände errichtet werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

### 13. 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.

### 14. 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.



Übersichtslageplan M 1:5000

## 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). Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

### 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 Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

### 3. 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. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" der Stadt Herzogenaurach.

### 4. Ermittlung der Kfz-Stellplätze

Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-StS).

### 5. Errichtung von Garagen, Carports und Fahrradstellplätzen

Hierfür gilt die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-StS).

### 6. Leitungsrecht für Versorgungsleitungen

Die im Privatgrund liegenden Versorgungsleitungen sind durch Leitungsrechte zu sichern.

### 7. 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.

### 8. Immissionsschutz

Für das Sondergebiet sind die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen, maximal zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) zu beachten. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB (A) / m<sup>2</sup> in der Nachtzeit nicht überschreitet.

Es soll nur die geometrische Dämpfung bei vorausgesetzter halbkugelförmiger Schallausbreitung berücksichtigt werden.

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

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärm durch die städtische Entlastungsstraße Nord sind für schutzwürdige Nutzungen (z. B. Büro- oder Aufenthaltsräume) innerhalb des Plangebietes an den straßenzugewandten Fassadenseiten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für das Sondergebiet ist dabei die Schutzwürdigkeit eines "Gewerbegebietes" zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmemissionen betragen gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005  
- tags (6.00 - 22.00 Uhr) 65 dB (A)  
- nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 55 dB (A)

## VERFAHRENSHINWEISE

**Aufstellung**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet für Textilfachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 973, Gemarkung Herzogenaurach“ – 1. Änderungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 29.10.2008 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 wurde in der Zeit vom 11.11.2008 bis einschließlich 05.12.2008 durchgeführt.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.11.2008 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis zum 05.12.2008 befristet.

**Änderung des Bebauungsplanentwurfes**  
Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2009 wird die Bezeichnung des Bebauungsplanes von Nr. 8 „Sondergebiet für Textilfachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 973, Gemarkung Herzogenaurach“ – 1. Änderungsplan in Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ - 1. Änderungsplan geändert.

**Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.01.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13.02.2009 bis einschließlich 16.03.2009 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 05.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

**Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
Mit Schreiben vom 05.02.2009 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 26.03.2009 den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ – 1. Änderungsplan als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den 13.05.2009  
*Dr. German Hacker*  
Erster Bürgermeister

**Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)**  
Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ – 1. Änderungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 vom 13.05.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 18.05.2009  
*Dr. German Hacker*  
Erster Bürgermeister

## Satzung für den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ - 1. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

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. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ - 1. Änderungsplan wird beschlossen.

§ 2  
Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße“ - 1. 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.

Herzogenaurach, 18.05.2009  
Stadtrat Herzogenaurach  
*Dr. German Hacker*  
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 8 " Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße " - 1. Änderung der Stadt Herzogenaurach M 1:1000 (Fl.Nr.973, Gemarkung Herzogenaurach)

Vorentwurf 10.09.2008  
Entwurf 21.01.2009  
Endgültige Planfassung 21.01.2009

Verfasser:  
**A.S.** ARCHITEKTUR + STADTBAU DIPL.-ING. GEORG EICHINGER, DIPL.-ING.(FH) LOTTE WELCK  
ARCHITECTEN GMBH, STADTPLANER, STR. 1, 93093 DONAUSTAUF, WÖRTHNER STR. 1, 93093 DONAUSTAUF  
Tel. 09403 / 4333, Fax: 09403 / 4334, e-mail: info@asarchitektur.de

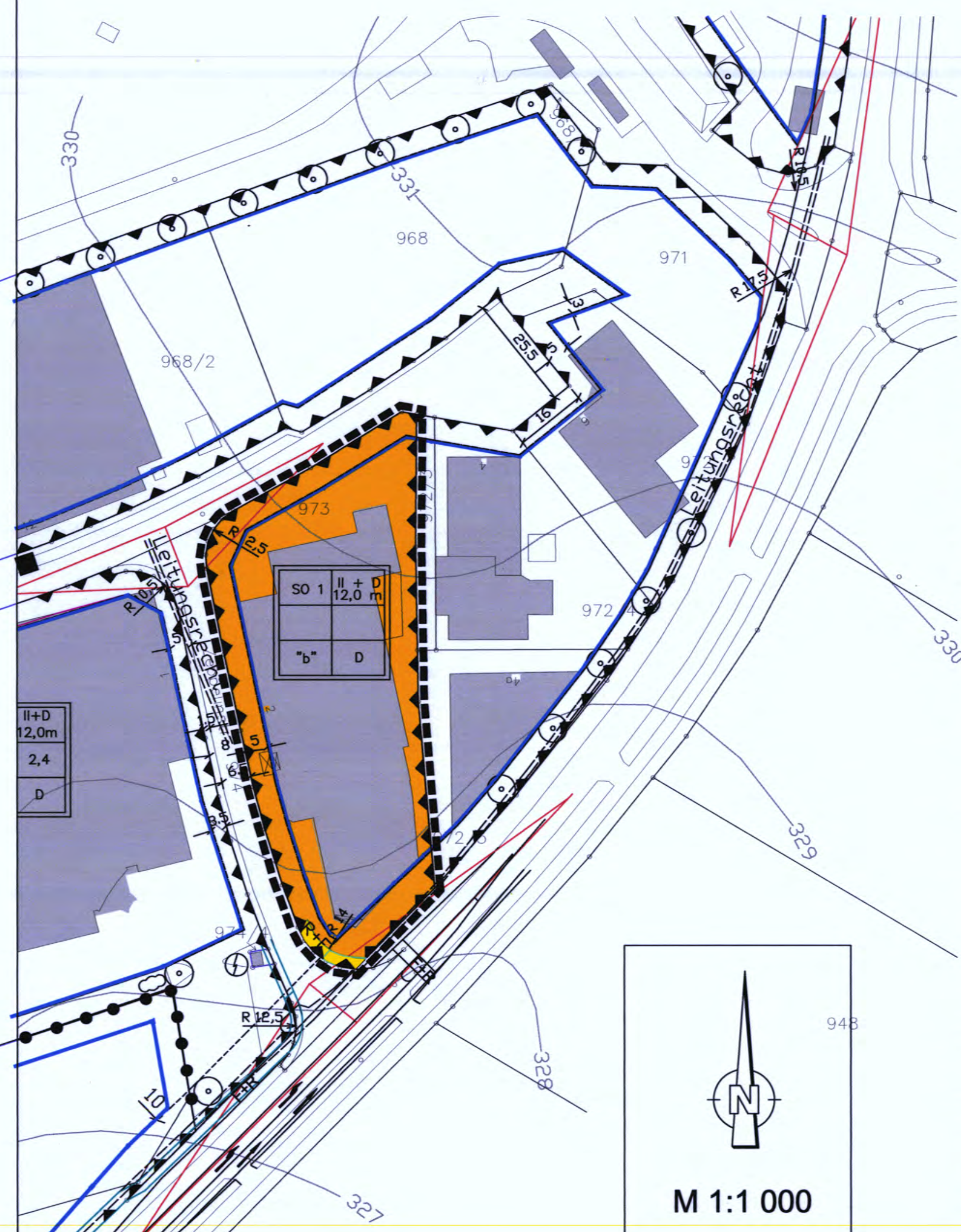
## Zeichenerklärung für Festsetzungen im Änderungsbereich

Füllschema der Nutzungsschablone		II + D	Zwei Vollgeschosse, Dachausbau möglich, jedoch nicht als Vollgeschos
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Gebäudehöhe	12,0 m	Gebäudehöhe über FOK-EG
Bauweise	Dachform	b*	besondere Bauweise siehe Punkt 3 der textlichen Festsetzungen
		D	geneigtes Dach

- Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
- SO 1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Sondergebiet für Textilfachmarkt" (s.Pkt.1.1 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
- Sichtdreiecke, s. textl. Festsetzungen
- öffentliche Flächen für Rad- und Fußwege

## Zeichenerklärung für Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Bebauung
- Höhenlinien (m ü. NN)
- Rad- und Fußwege



M 1:1000