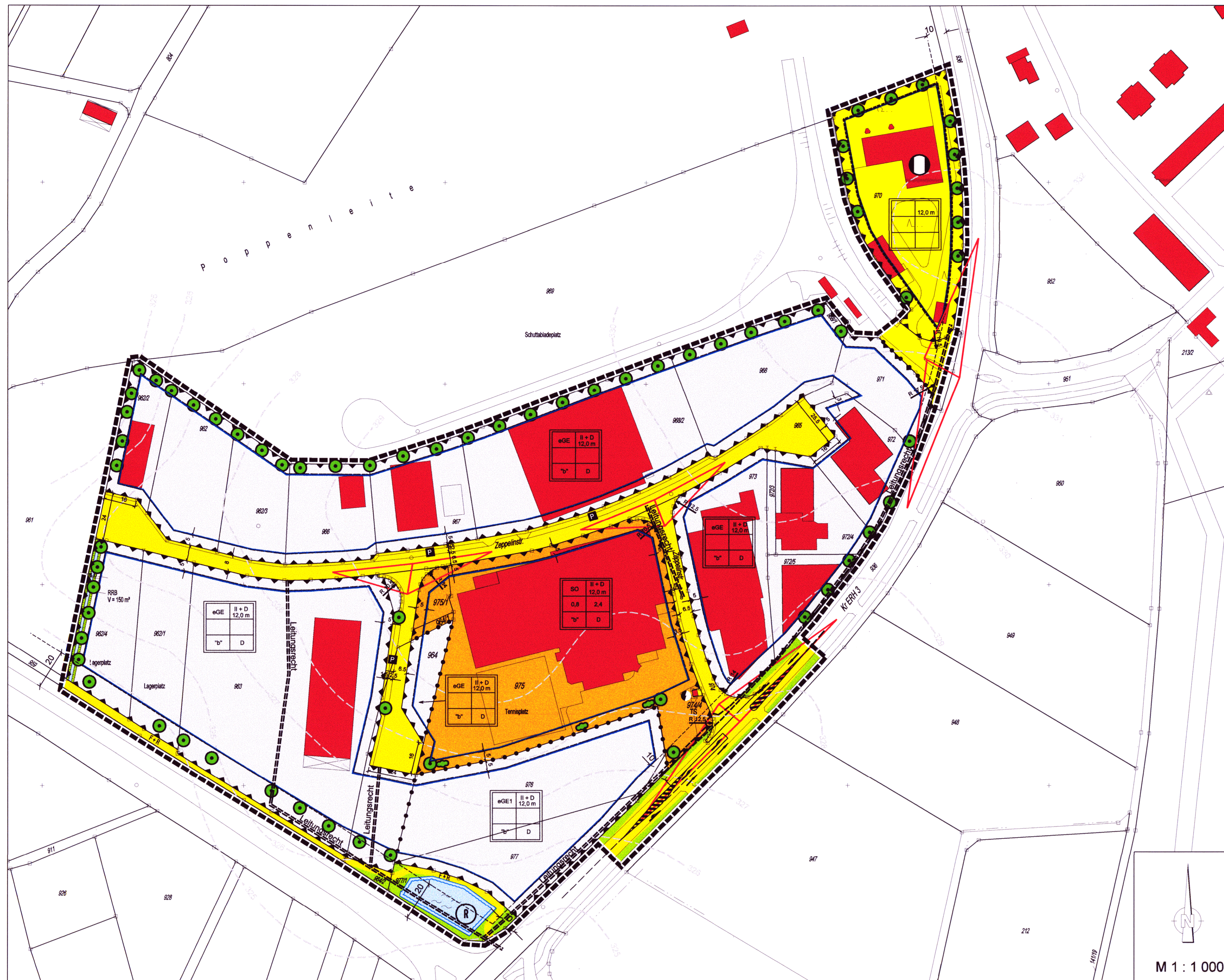


BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "GEWERBEBEGEBT UND SONDERGEBIET ZEPPELINSTRASSE" DER STADT HERZOGENAUACH



Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Gebäudehöhe	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	
Bauweise	Dachform	

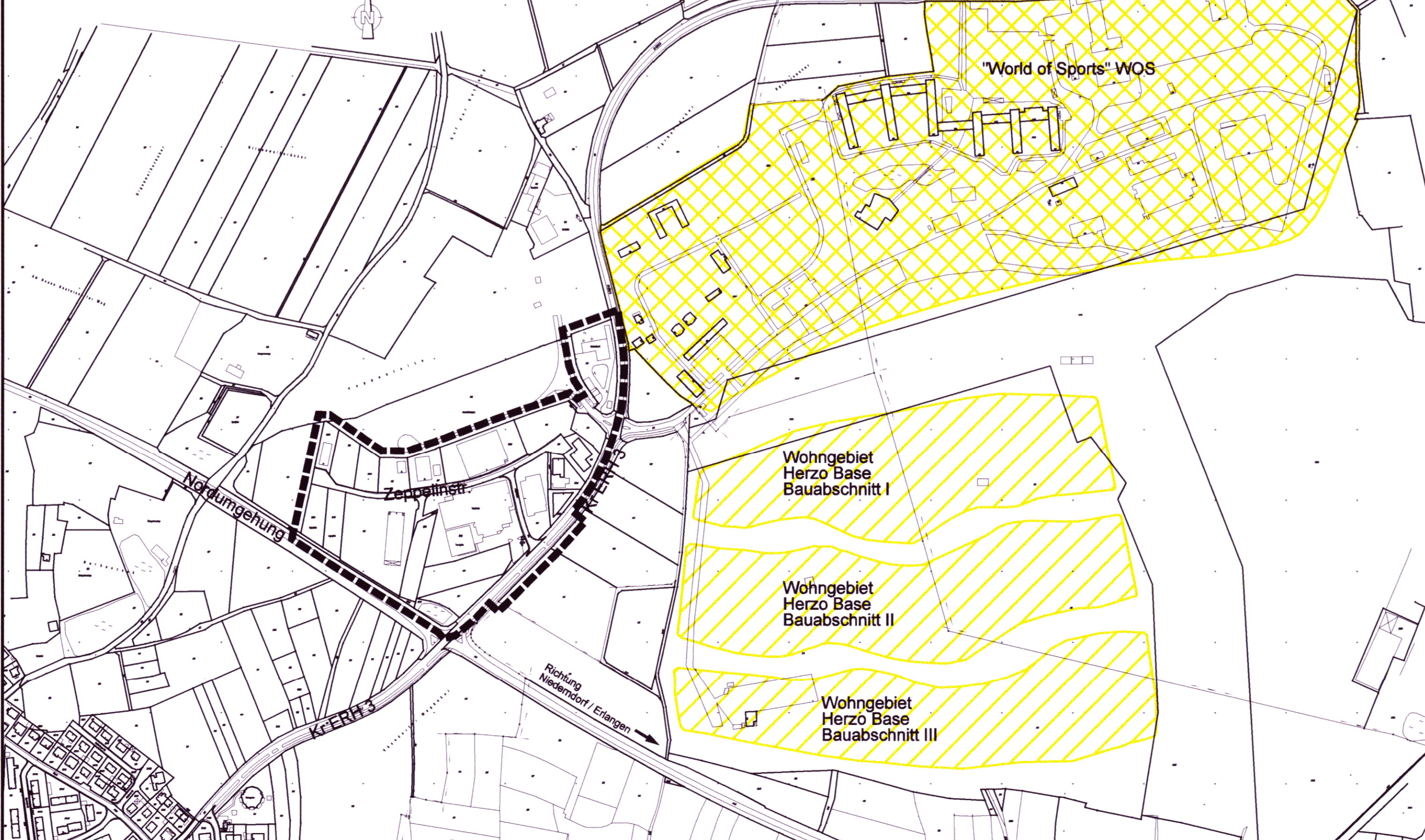
- eGE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (s. Pkt. 1.1 der textl. Festsetzungen)
- eGE1** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (s. Pkt. 1.1 und 1.2 der textlichen Festsetzungen)
- SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Sondergebiet für Sportfachmarkt" (s. Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzungen)
- II + D** Zwei Vollgeschosse, Dachausbau möglich, jedoch nicht als Vollgeschöß
- 12,0 m** Gebäudehöhe über FOK-EG
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,4** Geschossflächenzahl (GFZ)
- "b"** besondere Bauweise siehe Punkt 3 der textlichen Festsetzungen
- D** geneigtes Dach

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün
- Verkehrsfläche; öffentlicher Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Fernwärme
- Elektrizität (Trafostation)
- Öffentliche Parkfläche
- Grünfläche

Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

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

Übersichtslageplan M 1:5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" der Stadt Herzogenaurach entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als

 - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Sportfachmarkt"
 - Fläche für Versorgung (Heizkraftwerk) festgesetzt.

1.1 Die mit eGE und eGE1 gekennzeichneten Planbereiche werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Unzulässig sind hier:

 - Vergnügungsstätten sowie
 - alle Einzelhandelsbetriebe, die gemäß "Umler Liste" (s. Anhang zur Begründung) ein zentrenrelevantes Sortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind zulässig.

1.2 Im eGE1 gekennzeichneten Planbereich ist zusätzlich eine Nutzung als

 - Lagerplatz unzulässig.

1.3 Für das "Sonstige Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Sportfachmarkt" gilt:

 - max. zulässige Verkaufsfläche gesamt: ca. 3.700 m²
 - max. zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente Sportartikel kleinteilig, Sportbekleidung: ca. 3.200 m²
 - Restfläche ausschließlich nicht zentrenrelevante Sportartikel-sortimente (s. Anhang "Umler Liste"): ca. 500 m²

Wohnungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen umgewandelt werden.
- 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. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete gilt als Regelmäß für die Geschosshöhe = 3,75 m. Als höchstzulässiges Maß gelten die Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.
- Bauweise**

Im Planblatt wird die besondere Bauweise 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**

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 Dachungsmaterialien können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.
- Firsthöhe**

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

Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden. Eine störende Haftung 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 Lufthöhe 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.
- Farbgebung**

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

Außer Stacheldrahtzäunen sind alle Arten von Einfriedungen zulässig. Gemauerte oder betonierete Pfeiler sind nur an den Ecken bzw. Eingängen zulässig. Mauern sind nur als Sichtmauerwerk (Klinker oder Kalksandsteinziegel) 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.
- Immissionsschutz**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen fahrbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB (A) / m² in der Nachtzeit nicht überschreitet. Der Nachweis hierfür ist mit dem Bauantrag zu liefern.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a)
Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen. Hierfür sind einheimische Gehölze zu verwenden, z.B. Spitzahorn, Eiche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche, Birne, Eberesche, Harlekuhne, Felsenahorn, Hainbuche, Hundsrose, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Apleurose. 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 -abfahren erteilt werden. Auf den Grundstücken, die gleichzeitig den Ortsrand bilden, sind, um eine dichte Ortsrandbegrenzung zu erreichen, mind. je 10 m ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die dazwischenliegenden Flächen sind dicht mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Über die Ausführung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit der Bauvorlage ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Materialien und einer detaillierten Pflanzliste vorzulegen.
- 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.
- 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.
- 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 Entsorgungsanlagen. 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:

- Böschungen und Stützmauern**

Sind für die Erstellung und den Bestand der öffentlichen Straßen Böschungen und Stützmauern notwendig, so sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden und zu unterhalten (natürlicher Neigungswinkel). Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.
- 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.
- 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.
- Ermittlung der Kfz-Stellplätze**

Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung - SIS) vom 22.03.1991. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" 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. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" der Stadt Herzogenaurach.
- Leitungsrecht für Versorgungsleitungen**

Die im Privatgrund liegenden Versorgungsleitungen sind durch Leitungsrechte zu sichern.
- Bodenfunde**

Bei allen Bodenergriffen im Planungs- u. a. Bodenverfahrungen, Holzbores, Mauer-, Metallgegenstände, Stempelsteine, Schrauben und Knochchen müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Satzung für den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" der Stadt Herzogenaurach vom 30.07.2003

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 89 der Bayerischen Staatsordnung (BaySO) 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" wird beschlossen.
- § 2
Der Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" 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 30.07.2003
Stadt Herzogenaurach
L. Lang
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 26.02.2003 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2003 öffentlich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 26.05.2003 bis einschließlich 02.07.2003 durchgeführt.
- Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2003 den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2/03 vom 24.07.03 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Auf Rechtsrügen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 24.08.03
Stadt Herzogenaurach
L. Lang
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates vom	26.02.03	
bearbeitet	Februar 03	Fr. Sträter Hr. Geier
gezeichnet	21.02.03	Fr. Sträter Hr. Geier
Änderungen (Anpassung Sichtdreieck)	22.04.03	Hr. Geier
Änderungen (Nutzungsschablone Fläche für Versorgung, Heizkraftwerk)	28.04.03	Hr. Geier