

herzo



**STADT
HERZOGENAURACH**

Endfassung: 25. August 2017

Bebauungsplan Nr. 8c "Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße", nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom	21. März 2017	
bearbeitet	März 2017	Hr. Geier Fr. Strater
gezeichnet	März 2017	Hr. Geier
Änderungen: Immissionsschutz	Juni 2017	Hr. Geier
Änderungen: redaktionelle Ergänzungen	August 2017	Hr. Geier Fr. Strater

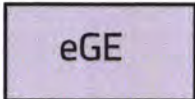
Zeichenerklärung für Festsetzungen

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

Füllschema der Nutzungsschablone



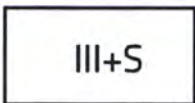
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



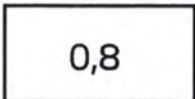
eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
(s. Pkt. 1. der textl. Festsetzungen)



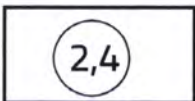
öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Sport)



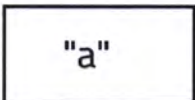
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, mit der Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen Obergeschosses als Staffelgeschoss
(s. Pkt. 2. der textl. Festsetzungen)



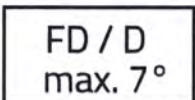
Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)



abweichende Bauweise (hier: Gebäudelänge über 50,0 m zulässig)
(s. Pkt. 3. der textl. Festsetzungen)



Flachdach / geneigtes Dach bis max. 7°



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



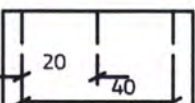
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche: Zweckbestimmung Rad- und Fußweg



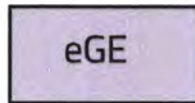
Bauverbot entlang der Staatsstraße 2244 (20,0 m)
Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße 2244 (40,0 m)



Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP)



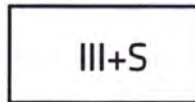
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



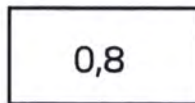
eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
(s. Pkt. 1. der textl. Festsetzungen)



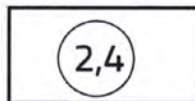
öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Sport)



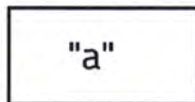
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, mit der Möglichkeit der
Errichtung eines zusätzlichen Obergeschosses als Staffelgeschoss
(s. Pkt. 2. der textl. Festsetzungen)



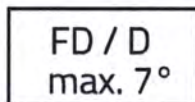
Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)



abweichende Bauweise (hier: Gebäudelänge über 50,0 m zulässig)
(s. Pkt. 3. der textl. Festsetzungen)



Flachdach / geneigtes Dach bis max. 7°



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



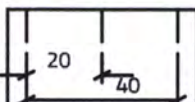
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche: Zweckbestimmung Rad- und Fußweg



Bauverbot entlang der Staatsstraße 2244 (20,0 m)
Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße 2244 (40,0 m)



Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP)
(db(A)/m², **tags** / (db(A)/m², **nachts**)



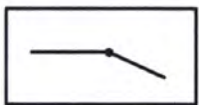
Fassaden mit Festsetzungen für passiven Lärmschutz
(Lärmpegelbereich **LPB IV** / **LPB V**)



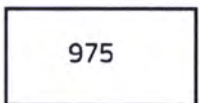
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



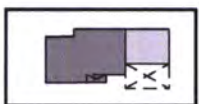
Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan



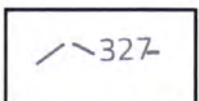
bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer



Bestehende Bebauung / Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Anlagen, z. B. Carport, Terrassenüberdachung



Höhenlinien (m ü. NN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8c "Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße", nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Sport festgesetzt.

Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind:

- selbständige Lagerplätze
- Schrottplätze
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs (s. Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013).

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs sind **zulässig**.

Ein Randsortiment von Waren des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs ist bis zu einem Flächenanteil von max. 10 % zulässig.

Ausnahmsweise sind zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen umgewandelt werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn diese schallverträglich untergebracht werden können.

In der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung: Sport ist die Errichtung von zweckentsprechenden Anlagen zulässig.

Hierunter fallen z. B. Sport- und Bolzplätze mit entsprechenden Ballfangzäunen (Höhe max. 4,0 m), Skateanlage, Halfpipe, Dirtbahn, Bewegungsparcour.

Ergänzende bauliche Anlagen wie z. B. Toilettenanlage, Lager, überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten sind mit einer Gesamtgrundfläche von max. 40 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

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. Gebäude- / Firsthöhe.

Als Obergrenze für die Grund- und Geschossflächenzahl gelten die Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Staffelgeschoss:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) ist die Errichtung eines zusätzlichen Obergeschosses möglich. Dieses muss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Das Staffelgeschoss muss umlaufend mindestens 3,0 m zurückspringen und darf eine Größe von 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind ggf. Terrassennutzungen mit erforderlichen Absturzsicherungen zulässig.

Gebäude- / Firsthöhe

Bei Errichtung der baulichen Anlagen ohne Staffelgeschoss ist eine max. zulässige Gebäude- / Firsthöhe von 14,0 m einzuhalten.

Bei Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ist eine max. zulässige Gebäude- / Firsthöhe von 17,0 m einzuhalten.

Bezugspunkt für die Festlegung der max. zulässigen Gebäude- / Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFOK EG). Die Höhe des FFOK EG darf max. 0,5 m über Erschließungsniveau der Zeppelinstraße liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

Im Planteil wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Baukörper mit über 50,0 m Länge zulässig.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur nachfolgende bauliche Anlagen zulässig:

- Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen (z. B. Trafostationen)
- Einfriedungen
- Stellplätze
- Anlagen im Sinne Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO

4. Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Direkte Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße St 2244 (Hans-Ort-Ring) sind nicht zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

5.1 Als Dachform ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach (max. 7°) zulässig.

5.2 Im Geltungsbereich sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugs- maschinenräume) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über Decke des Geschosses zulässig. Die Fläche für diese Anlagen darf maximal 15 % der Dachfläche betragen. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäude- / Firsthöhe überschreiten.

5.3 Von den Dachflächen sind insgesamt mind. 50 % zu begrünen.
Die Dachflächen von Dachaufbauten müssen nicht begrünt werden. Die Dachbegrünungen können als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Es sind gebietsheimische und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.4 Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Holz, nicht glänzendes Aluminium, Plattenwerkstoffe aus Faserzement, Kunststoff, Holz oder Metall in gedeckten Farben zulässig. Glänzende oder spiegelnde Fassadenverkleidungen sind ausgeschlossen.
Bei der Auswahl der Fassadenmaterialien ist darauf zu achten, dass bei Materialien keine Blendwirkung für angrenzende Nutzungen und Verkehrswege entsteht.
Bei Gebäudelängen von über 30 m hat eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade in Fassadenabschnitte, deren Einzellänge höchstens 30,0 m betragen darf, zu erfolgen. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mindestens 3,0 m Breite und Pflanzen entsprechend der Vorschlagliste im Anhang der Begründung), durch Farb- und Materialwechsel oder durch durchgehende Glaselemente in Wandhöhe (mit mindestens 1,0 m Breite) erfolgen.

6. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten von Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

7. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Werbeanlagen müssen 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.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.

8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Pflanzgebot

Dies gilt auch für die Errichtung von Pflanzengittern.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.

8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

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 (vgl. Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach im Anhang der Begründung).

Der Stammumfang muss mind. 16/18 cm betragen.

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

Auf den Grundstücken, die gleichzeitig den Ortsrand bilden, sind, um eine dichte Ortsrandeingrünung zu erreichen, mind. je 10 m ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die dazwischenliegenden Flächen sind dicht mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach im Anhang der Begründung).

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

9. Sicherheitseinrichtungen

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

10. Leitungsverlegungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

Für die Regelung der Telekommunikationslinien gilt § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz fort.

11. Luftreinhaltung

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gemäß § 3. Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen.

Stückiges naturbelassenes Holz gemäß Nr. 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gemäß Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gemäß Nr. 10 sowie nach Nr. 13 sonstige nachwachsende Rohstoffe, soweit diese die Anforderungen nach Absatz 5 der 1. BImSchV einhalten sind als Brennstoff zulässig.

12. Immissionsschutz

Gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE) des Bebauungsplans Nr. 8c "Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße" nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften dergestalt gegliedert / eingeschränkt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren gesamte Schallemissionen die im Plan dargestellten und immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP, tags/nachts) von

$$\begin{aligned} \text{IFSP (tags)} &= 60 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ bzw.} \\ \text{IFSP (nachts)} &= 45 \text{ dB(A)/m}^2 \end{aligned}$$

nicht überschreiten. Dabei gilt als Tagzeit der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und als Nachtzeit der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr.

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass die aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionspegel an den im Verfahren betrachteten relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Grundlage der Ermittlung der Immissionspegel aus den IFSP ist die DIN ISO 9613-2 (Ausgabe Oktober 1999 Kapitel 1 bis 7.3 mit einer Quellhöhe von 2,0 m über Gelände und ungehinderter und verlustloser Ausbreitung nach allen Seiten unter Einbeziehung der Luftabsorption (bei 500 Hertz), Zusatzdämpfungen durch den Boden gemäß Kap. 7.3.2, aber ohne Berücksichtigung von Richtwirkungen, Abschirmungen oder Reflexionen auf den Betriebsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes selbst.

Ferner sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.) entsprechend dem im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Die in der Darstellung der Lärmpegelbereiche durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Nach außen abschließende Bauteile von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 aufweisen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß (erf $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen in [dB]
66-70	IV	35
71-75	V	40

Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen.

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

Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

Ein geringer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards/Vorschriften hinaus ist anzustreben.

Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen.

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

Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

Ein geringer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards/Vorschriften hinaus ist anzustreben.

Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen.

Sofern im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

3. Ermittlung der Kfz- Stellplätze und Errichtung von Garagen und Carports

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung- StS) vom 30. März 2009.

4. Grundwasser, Boden

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

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Bei der vorübergehenden Absenkung bzw. der Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten sind die entsprechenden wasserrechtlichen Vorschriften nach WHG und BayWG zu berücksichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Geplante Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3) sowie das Merkblatt "Technischer Hinweis - Merkblatt DVGW GW 125 (M), Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Februar 2013, mit dem 1. Beiblatt zu GW 125 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125-B1 (M)), März 2016, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen (bestehenden) Leitungen / Fernmeldeanlagen einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.

Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

6. Bodenfunde

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

Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

7. Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises bezogen auf die IFSP-Vorgaben bzw. eines Schallschutznachweises gemäß DIN 4109 abzustimmen.

untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Bei der vorübergehenden Absenkung bzw. der Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten sind die entsprechenden wasserrechtlichen Vorschriften nach WHG und BayWG zu berücksichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Geplante Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3) sowie das Merkblatt "Technischer Hinweis - Merkblatt DVGW GW 125 (M), Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" Februar 2013, mit dem 1. Beiblatt zu GW 125 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125-B1 (M)), März 2016, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen (bestehenden) Leitungen / Fernmeldeanlagen einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.

Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

6. Bodenfunde

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

Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

7. Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises bezogen auf die IFSP-Vorgaben bzw. eines Schallschutznachweises gemäß DIN 4109 abzustimmen.

8. Fläche für den Luftverkehr

Das eingeschränkte Gewerbegebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Herzogenaaurach. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Störungen oder Belästigungen durch Flugemissionen gerechnet werden kann, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

9. Drainagen

Werden bei der Bebauung Drainagen/Entwässerungsanlagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

10. Bodenschutz

Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmischungen anzusäen.

Bei den Bauarbeiten ist auf eine bodenschonende Ausführung zu achten.

Satzung
für den Bebauungsplan
Nr. 8c "Erweiterung Gewerbegebiet westlich
der Zeppelinstraße", nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

für den Bebauungsplan Nr. 8c „Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße“, nach § 13a BauGB in der Fassung vom 25. August 2017 folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 8c „Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße“, nach § 13a BauGB wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 8c „Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße“, nach § 13a BauGB besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und 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 (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Verfahrenshinweise

Aufstellung (§ 13a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 8c "Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße", nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 21. März 2017 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30. März 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 31. März 2017 bis einschließlich 21. April 2017 stattgefunden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 21. Juni 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 17. Juli 2017 bis einschließlich 23. August 2017 durchgeführt.

Verfahrenshinweise

Aufstellung (§ 13a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 8c "Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße", nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 21. März 2017 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30. März 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 31. März 2017 bis einschließlich 21. April 2017 stattgefunden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 21. Juni 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 17. Juli 2017 bis einschließlich 23. August 2017 durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 6. Juli 2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. Juli 2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

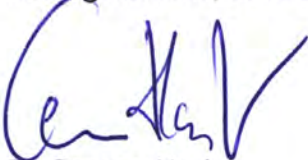
Mit Schreiben vom 10. Juli 2017 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 20. September 2017 den Bebauungsplan Nr. 8c "Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße", nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den 29. September 2017



Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

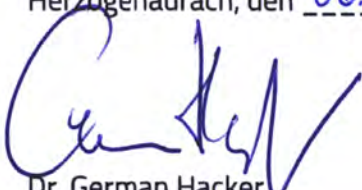


Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 8c "Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Zeppelinstraße", nach § 13a BauGB wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 40 vom 05.10.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und § 214 Abs. 2 a BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 06.10.2017



Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

