



# Satzung

für den Bebauungsplan Nr. 60 "Puma Plaza" mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Herzogenaurach

vom 08.10.2007

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung und in Verbindung mit Art 91 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. 60 "Puma Plaza" wird beschlossen.

## § 2

Der Bebauungsplan Nr. 60 "Puma Plaza" 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 einer Geldbuße von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Stadt Herzogenaurach

Herzogenaurach, den 08.10.2007

I.V.

Nussel

2. Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr.60  
mit integriertem Grünordnungsplan  
(Verbindlicher Bauleitplan)**

**"Puma Plaza"  
M 1 : 1000**

**Stadt Herzogenaurach**

**Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Vorentwurf

16.10.2006

Entwurf

23.11.2006/ 15.02.2007

Anzeigefähige Planfassung

Entgültige Planfassung

03.07.2006

Verfasser:

**da capo al fine**

Spittlertorgraben 27, 90429 Nürnberg

# Zeichenerklärung für die Festsetzungen

## Nutzungsschablone

1	2
③	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung      2 Quartiersnummer  
 3 max GFZ Geschoßflächenzahl    4 max GRZ Grundflächenzahl  
 5 Bauweise                              6 max. zulässige Gebäudehöhe



Sonstige Sondergebiete "Gebiet für Werksverkauf, Büro und Verwaltung, Produktvorbereitung, Präsentations- und Multifunktionshallen, Schank- und Speisewirtschaft, Nebenräume, Parkflächen", (§ 11 BauNVO)

GFZ

Geschoßflächenzahl (§ 16 u. 20 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl (§ 16 u. 19 BauNVO)

b

besondere Bauweise: Gebäude über 50 m Länge zulässig (§ 22 Abs4 BauNVO)

H 32

maximal zulässige Gebäudehöhe über Gelände in m (§ 18 BauNVO), (Flachdach max. 32 m Traufhöhe, Pultdach max.32 m Firsthöhe)



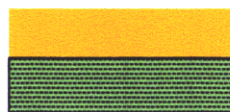
Baugrenze



Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 RRB-RÜB = Regenrückhaltebecken - Regenüberlaufbecken



Strassenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen mit (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 F = Fussweg, FB = Fahrbahn, R = Radweg  
 Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



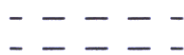
öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



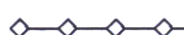
Baumpflanzungen siehe textl. Festsetzungen  
 nicht standortgebunden  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen  
 (§ 9 Abs 1 Nr.21 und Abs 6 BauGB)



Hauptversorgungs und -abwasserleitungen  
 (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 (§16 Abs.Nr.5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§16 Abs.Nr.5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und  
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

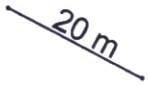
Bus

Bushaltestelle

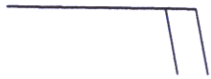
## Zeichenerklärung für die Hinweise

1245/4

Flurstücksnummer



Masszahl,  
15 m Bauverbotszone entlang der ERH 3  
20 m Bauverbotszone entlang der städt. Entlastungsstr. Nord



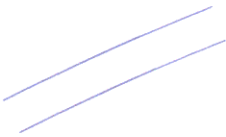
vorhandene Grundstücksgrenzen



geplante Gebäude



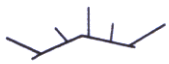
geplante private Stellplätze



geplante private Erschließungsstraßen



Geländemodellierung ca 2,5 m Höhe  
mit Bepflanzung



Böschung



Straßenmarkierung

## Nachrichtliche Übernahme



Trassensicherung für eine Stadtumlandbahn  
(Breite 10m + beidseitigem Sicherheitsabstand)

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Werksverkauf, Büro- und Verwaltung, Produktvorbereitung, Präsentations- und Multifunktionshallen, Schank- und Speisewirtschaft, Nebenräume, Parkflächen" §11 BauNVO (SO)
- Flächen für Erschließung und Versorgungsanlagen

Im ausgewiesenen Sondergebiet sind folgende Nutzungen **zulässig**:

- Flächen mit Zweckbestimmung  
Werksverkauf mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von gesamt 3.000 m<sup>2</sup>  
Büro- und Verwaltung, Produktvorbereitung,  
Präsentations- u. Multifunktionshallen (für ca 1500 Personen gem. Versammlungsstättenv.),  
Schank- und Speisewirtschaft, Nebenräume, Parkflächen  
gem. §11 BauNVO (SO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Plan je Quartier definiert durch Angabe der Baugrenze und der Nutzungsschablone mit Festsetzung der

- max. Grundflächenzahl
- max. Geschossflächenzahl
- zugelassene Höhe des Baukörpers mit einer max. Gebäudehöhe in m

## 3. Bauweise

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- besondere Bauweise - Gebäude über 50 m Länge zulässig

## 4. Verkehrserschließung

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Kreisstraße ERH 3 über eine öffentliche Straße im Westen des Plangebietes, die gleichzeitig bei Bedarf eine Erschließung der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden ermöglicht. Weitere Ein- und Ausfahrten zur ERH 3 und der städtischen Entlastungsstraße Nord sind nicht zulässig.

Fahrradstellplätze (FStp) sind wie folgt herzustellen:

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Für Büro- und Verwaltungsräume       | 1 FStp pro 180m <sup>2</sup> HNF                            |
| Für Läden, Waren- u. Geschäftshäuser | 1 FStp pro 200m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 |
| Für Gaststätten                      | 1 FStp pro 120m <sup>2</sup> Gastraumfläche nach GastBauV   |

## 5. Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Für die belastete Oberflächenentwässerung ist ein Absetzbecken mit Ablauf an den bestehenden Oberflächengraben vorzusehen.

Unbelastete Entwässerungsflächen (Dachflächen) können direkt an den Ablauf zum Oberflächengraben angeschlossen werden.

Ein entsprechend dimensioniertes Regenrückhaltebecken ist ober- oder unterirdisch herzustellen.

## 6. Flächen von Stellplätzen und Zufahrten

(§9 Abs.4 BauGB i.V. m. Art. 91 Abs.1 Nr.3 Bay BO)

Stellplätze sind in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen.

## 7. Baugestaltung (Dächer/Fassade)

Es sind Flach- und Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

Die Baukörper entlang der Entlastungsstraße Nord sind entsprechend der dominanten Lage und Baumasse zu gliedern. Die Hauptfassaden sind in ausgewogenem Verhältnis transparenter und geschlossenen Fassadenflächen mit zeitgemäßen Baustoffen zu erstellen.

## 7. Baugestaltung (Dächer/Fassade)

Es sind Flach- und Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

Die Baukörper entlang der Entlastungsstraße Nord sind entsprechend der dominanten Lage und Baumasse zu gliedern. Die Hauptfassaden sind in ausgewogenem Verhältnis transparenter und geschlossenen Fassadenflächen mit zeitgemäßen Baustoffen zu erstellen.

Im Bauantrag müssen die zur Ausführung kommenden Materialien und Farben der Fassaden und der Dächer, sowie die Ausführung der Werbeanlagen dargestellt sein.

## 8. Einfriedungen

(§9 Abs.4 BauGB i.V. m. Art. 91 Abs.1 Nr.4 Bay BO)

Einfriedungen bis zu 2,5 m Höhe sind zulässig.

Mauern, geschlossene Zäune und Stacheldraht sind unzulässig.

Einfriedungen sind einzugrünen.

Entlang der Kreisstraße ERH 3 und der städtischen Entlastungsstraße Nord muß der Zaun von der Straßenseite aus hinter der Eingrünung errichtet werden.

## 9. Stützmauern

(§9 Abs.4 BauGB i.V. m. Art. 91 Abs.1 Nr.3 Bay BO)

Stützmauern von max 50 cm Höhe zur freien Landschaft bzw. zum Nachbargrundstück sind auf privatem Grund zulässig.

## 10. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und geplanten Baumstandorten einzuhalten.

## 11. Immissionsschutz

### Maximal zulässige Geräuschemissionen vom Plangebiet

Das Sondergebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.

Für das Sondergebiet sind folgende maximal zulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) zu beachten:

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr)  $L^*W = 60 \text{ dB(A)/m}^2$

- nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)  $L^*W = 44 \text{ dB(A)/m}^2$

Die IFSP sind auf die Flächen zu beziehen, welche im Bebauungsplan mittels Planzeichen als "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" gekennzeichnet sind. Für die o.g. IFSP ist bei Schallausbreitungsberechnungen eine Quellhöhe von 1 m über Geländeoberkante zugrunde zu legen. Das Raumwinkelmaß ist mit  $K_0 = 0 \text{ dB}$  anzusetzen.

### Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsräusche der " Städtischen Entlastungsstraße Nord" (im Nordosten) sowie der Kreisstraße "ERH 3" (im Nordwesten) sind für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes an den straßenzugewandten Fassadenseiten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für das Sondergebiet ist dabei die Schutzwürdigkeit eines "Gewerbegebietes" zugrunde zu legen.

Die Orientierungswerte f.Verkehrsräuschimmissionen betragen gem.Beibl.1 zur DIN 18005

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr)  $Low = 65 \text{ dB(A)}$

- nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)  $Low = 55 \text{ dB(A)}$ .

Sofern keine aktuelleren Angaben vorliegen, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Ermittlung des baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Nov.1989) auf Grundlage d.Verkehrsentwicklungspl.der Stadt Herzogenaurach 2004, Szenario "Aufsiedelung an der Nordumgehung, Prognosefall 2015" zu ermitteln.

# Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

## 1. Pflanzgebote

Folgende Begrünungsstandards sind einzuhalten:

1.1 Je 10 Stellplätze ist ein Baum 1. Wuchsordnung aus der Artenliste unter Punkt 1.3 zu pflanzen, dessen Krone die Stellplätze beschirmt. Dies kann entweder erfolgen durch Pflanzung in Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen (Mindestbreite der Pflanzstreifen 2,0 m) oder durch seitliche Pflanzung im Maximalabstand von 2m entlang der Stellplätze. Die Pflanzstreifen sind so zu gestalten, daß das Befahren und Beparken soweit möglich vermieden wird.

Die Begrünung dieser Pflanzstreifen erfolgt vorwiegend mit folgenden Arten / Sorten:

- Bodendeckerrosen
- niedrige Spireen
- niedrige Strauchweiden
- hohe Potentilla
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Sorte „Clavey´s Dwarf“

1.2 Zur Vermeidung unerwünschter Blickbarrieren sind bei Stellplätzen, die vor Schaufenstern liegen, auf 3-4 m Höhe aufgeastete Bäume zu verwenden.

1.3 Pro 200 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens ein Baum I. Wuchsordnung aus folgender Liste zu pflanzen (Bäume auf Stellplätzen werden hierauf angerechnet):

- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Spitzahorn in Sorten  | (Acer platanoides)    |
| Stieleiche            | (Quercus pedunculata) |
| Traubeneiche          | (Quercus petraea)     |
| Winterlinde in Sorten | (Tilia cordata)       |
| Esche                 | (Fraxinus excelsior)  |

Im Bereich der Stellplätze außerdem möglich:

- |         |                       |
|---------|-----------------------|
| Platane | (Platanus acerifolia) |
|---------|-----------------------|

(Mindestqualität/ -größe Hochstamm 4xv 20/25 cm Stammumfang)

## 2. Zeitliche Abfolge der Begrünung

Die Bepflanzung der Freiflächen ist spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode auszuführen.

## 3. Fassadenbegrünung

Sämtliche Außenwände des laut Bebauungsplan möglichen Parkhauses sind mit einer intensiven Fassadenbegrünung zu versehen. Dazu sind Rankelemente (Seile, Gitter) in das Bauwerk zu integrieren, die bis zum obersten Geschoss reichen.

Folgende Pflanzen sind zur Begrünung zu verwenden:

- |                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Wisteria sinensis             | (Glyzinie)   |
| Vitis coignetiae              | (Rebe)       |
| Clematis montana oder vitalba | (Waldrebe)   |
| Celastrus orbiculatus         | (Baumwürger) |

Ein maximaler Pflanzabstand der Pflanzen zueinander von 5m ist einzuhalten

Wisteria sinensis	(Glyzinie)
Vitis coignetiae	(Rebe)
Clematis montana oder vitalba	(Waldrebe)
Celastrus orbiculatus	(Baumwürger)

Ein maximaler Pflanzabstand der Pflanzen zueinander von 5m ist einzuhalten.

#### **4. Dachbegrünung**

Flachdächer auf von Fenstern anderer Gebäude einsehbarer Gebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß FLL-Richtlinien auszustatten.

Es sind mindestens 1.200 m<sup>2</sup> Dachbegrünung nachzuweisen.

Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muß mindestens 8 cm betragen.

#### **5. Entwässerung der Stellplatzflächen**

Das auf den Stellplätzen anfallende Oberflächenwasser ist in die begrüneten Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen abzuleiten. Um eine hohe Sorptionswirkung gegenüber Schadstoffen (Öl, Streusalz) in diesen Pflanzstreifen sicherzustellen ist hier eine mindestens 30cm starke Oberbodenandeckung vorzunehmen. Notüberläufe in die an einen Vorfluter angeschlossene Kanalisation stellen eine funktionierende Entwässerung auch bei gefrorenem Boden sicher.

#### **6. Randeingrünung Nord**

Zur Staatsstraße hin ist entlang des Geltungsbereiches des für die Straße geltenden Bebauungsplanes ein mindestens 2m breiter geschlossener Heckenstreifen aus Sträuchern zur Abschirmung der nördlich der Gebäude möglichen Stellplätze anzulegen (private Grünfläche). Diese Bepflanzung dient auch der Vermeidung von Blendwirkungen auf die Staatsstraße durch die sich im Baugebiet bewegenden Fahrzeuge.

Der Geländestreifen ist im Gefälle von max. 1:2 zu überhöhen und zu modellieren.

Mindestens 50% der Sträucher sind aus folgender Liste der potenziellen-natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes zu entnehmen:

- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) auch als Sorte „Clavey´s Dwarf“

Für die restlichen Pflanzen werden vorgeschlagen:

- Bodendeckerrosen
- Spiraea spec. (Hohe Spireen)
- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
- Acer ginnala (Feuerhorn)
- Rosa spec. (Wildrosen)
- Syringa spec. (Flieder)

Die Hecke ist mit einer aufgelockerten Baumpflanzung zu überstellen. Arten und Mindestgrößen siehe Pkt. 1.3. Um eine möglichst hohe feinstaubbindende Wirkung der Bäume zu erzielen ist ein Maximalabstand der Bäume zueinander vom 8 m einzuhalten.

## 7. Öffentliche Grünflächen / Private Grünflächen außerhalb der Baugrenzen

Die öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün), die privaten Grünflächen **außerhalb der Baugrenzen** sowie die private Grünfläche „Trassensicherung Stadt-Umlandbahn“ sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM / FLL 7.1.2) anzusäen und als artenreiche Magerwiese zu entwickeln.

In der privaten Grünfläche „Trassensicherung Stadt-Umlandbahn“ ist auch die Pflanzung von Sträuchern aus folgender Artenliste der potenziellen natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes möglich:

- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Um spätere Konflikte zu vermeiden, soll hier auf die Pflanzung von Bäumen verzichtet werden.

## 8. Spartenschutz

Bei Baumpflanzungen im Umgriff von Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Merkblätter der ATV in Zusammenarbeit mit DVGW und FGSV zu beachten.

## 9. Spätere Objektplanung

Mit jedem Eingabeplan für Gebäude ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der folgende Aussagen beinhaltet:

- Pflanzort, Art und Größe der Bäume
- Lage und Typ der sonstigen Bepflanzung
- Lage und Belagsmaterial befestigter Frei- und Verkehrsflächen

### Ausgleichsmaßnahme A

Ein Teil des Ausgleichs wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche Fl.Nr. 603 Gemarkung Herzogenaurach durchgeführt.

Ausgangszustand: Intensiv genutzte Fettwiese

Zielzustand: Artenreiches, extensiv genutztes Grünland

**Die anzuerkennende Größe der Ausgleichsfläche A beträgt 5.154 m<sup>2</sup>.**

### Ausgleichsmaßnahme B

Ein weiterer Teil des Ausgleichs wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche mit der Fl.Nr. 173 Gemarkung Burgstall durchgeführt.

Ausgangszustand: Ackerbrache, degradierte Feuchtfläche

Zielzustand: extensiv genutztes Grünland frischer / feuchter Standorte, naturnahe gewässerbegleitende Vegetationsstrukturen

**Die anzuerkennende Größe der Ausgleichsfläche B beträgt 14.872 m<sup>2</sup>.**

### Ausgleichsmaßnahme C

Der restliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 183, Gemarkung Hammerbach, nachgewiesen.

Ausgangszustand: Ackerbrache

Zielzustand: Extensive Mähwiese mit Gehölzstrukturen

**Für den B-Plan 60 "Puma - Plaza" werden von dieser Ökokontofläche 3.204 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.**

## Textliche Hinweise

### Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgeb. muß mit archäolog. Funden gerechnet werden.

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



# Textliche Hinweise

## **Bodendenkmäler**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgeb. muß mit archäolog. Funden gerechnet werden. Alle Beobachtungen u. Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## **Drainagen**

Werden bei den Baumaßnahmen Drainagen zerstört sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

## **Grundwasser**

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

## **Verkehr**

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der städtischen Entlastungsstraße Nord ist durch eine geeignete Maßnahme (z.B. Bepflanzung) auszuschließen

## **Schutz des Oberbodens**

Der Oberboden ist so zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Gegebenenfalls ist er in seiner Gesamtstärke abzuheben und in Mieten mit max 3m Basisbreite und 1,5m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmischungen anzusäen.

## **Immissionsschutz**

### **Maximal zulässige Geräuschemissionen vom Plangebiet**

Für das Sondergebiet sind die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen, maximal zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) zu beachten. Im Bebauungsplanverfahren erfolgte die Berechnung der IFSP unter Vernachlässigung von Dämpfungen durch Bewuchs, Bebauung, Bodendämpfung und Luftabsorption. Es wurde eine Quellhöhe von  $h = 1\text{m}$  über Geländeoberkante sowie ein Raumwinkelmaß von  $K_0 = 0\text{ dB}$  angesetzt.

Der Nachweis der Einhaltung der o.g. IFSP ist im Zuge von Neuplanungen prüffähig vorzulegen. Die IFSP sind dabei auf die Flächen zu beziehen, welche im Bebauungsplan mittels Planzeichen als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet sind. Bei der Ermittlung der an den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Orientierungswertanteile aus den IFSP sind die oben genannten Schallausbreitungsbedingungen zu beachten.

Weitere Angaben siehe Lärmschutzgutachten

### **Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschemissionen**

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche der „ Städtischen Entlastungsstraße Nord“ (im Nordosten) sowie der Kreisstraße „ERH 3“ (im Nordwesten) sind für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes an den straßenzugewandten Fassadenseiten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für das Sondergebiet ist dabei die Schutzwürdigkeit eines „Gewerbegebietes“ zugrunde zu legen.

Der Nachweis d. passiven Schallschutzes ist im Zuge d. Bauantrags prüffähig vorzulegen.

# Verfahrenshinweise

## **Aufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Puma-Plaza„ wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 14.12.2006 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2006 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 27.12.2006 bis einschließlich 19.01.2007 stattgefunden.

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

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2006 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 26.01.2007 beteiligt.

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 01.03.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 19.03.2007 bis einschließlich 23.04.2007 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 08.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

## **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Mit Schreiben vom 08.03.2007 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 18.07.2007, den Bebauungsplanes Nr. 60 „Puma-Plaza“ als Satzung beschlossen.

Der Haupt- und Finanzausschuss (Ferienausschuss gem. Art. 32 Abs. 4 GO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. k der Geschäftsordnung der Stadt Herzogenaurach) hat in seiner Sitzung vom 30.08.2007 die Satzung vom 18.07.2007 aufgehoben.

Der Haupt- und Finanzausschuss (Ferienausschuss gem. Art. 32 Abs. 4 GO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. k der Geschäftsordnung der Stadt Herzogenaurach) hat in seiner Sitzung vom 30.08.2007 den Bebauungsplan Nr. 60 „Puma-Plaza“ als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 08.10.2007

I.V.  





Nussel  
2. Bürgermeister

## **Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Bebauungsplanes Nr. 60 „Puma-Plaza“ wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41 vom 11.10.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 12.10.2007

I.V.  




Nussel  
2. Bürgermeister

## **Satzung**

für den Bebauungsplan Nr. 60 " Puma Plaza" mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Herzogenaurach