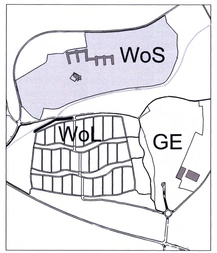
Bebauungsplan Nr. 51 "Herzo-Base - World of Sports"
1. Änderungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



Nutzungsschablone

Baugebietsart, Art der baulichen Nutzung	eGE	VI	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ, Grundflächenzahl	0,35	1,5	GFZ, Geschoßflächenzahl
Bauweise	a	FHmax 30,00 m	Höhe der baulichen Anlage

I Festsetzungen durch Planzeichen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- eGE — eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO - intensiv begrünt hier: immissionsschutzrechtliche Einschränkungen siehe Pkt. III.11.1

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 0,35 — maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1,5 — maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 30,00 m — maximal zulässige Firsthöhe über natürlichem Gelände
- VI — maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 + 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise siehe Pkt. III.3.1
- Baugrenze

4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche - inklusive Linksabbiegespur
- Bereich für eine Ein- und Ausfahrt
- private Zufahrt / Verseilzen innerhalb der dafür festgesetzten Fläche möglich

5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 14 und Abs. 6 BauGB)

- Abwasser hier: zentrales Regenrückhaltebecken (unter Parkdeck)
- Elektrizität hier: Übergabestation 20 kV

6 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

7 Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche / Teich

8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalt des Baumbestandes außerhalb der Baugrenzen siehe Pkt. III.12.2
- III-A/B — Ausgleichsfläche der Kategorie III mit Maßnahmen A / B siehe Pkt. III.13.1 und 13.2

9 Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- private Anlagen für sportliche Zwecke
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: 15,00 m Bauverbotszone vom Fahrbahnrand der Kreisstraßen gemäß Art. 23 BayStrWG
- 58/45 — Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: flächenbezogener Schallleistungspegel IFSP [dB(A)/m²] tags/nachts
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Altlastenfläche / Deponie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

II Hinweise durch Planzeichen

- bestehende und geplante Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- Baumbestand innerhalb Baugrenzen Erhalt soweit möglich

III Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 1-16 BauNVO)

1.1 Der mit eGE gekennzeichnete Planbereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Die Gebietsart erstreckt die Errichtung von baulichen Anlagen mit folgenden Nutzungen:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Messen, Ausstellungen und Kongresse
- Lagerhäuser
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Boarding House
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Diese Wohnungen müssen stets in einem engen betrieblichen Zusammenhang mit dem dort befindlichen gewerblichen oder sportlichen Nutzungen stehen und dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen umgewandelt werden.

Unzulässig sind:
- Tankstellen
- Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Vergnügungsstätten
- alle Einzelhandelsbetriebe, die gemäß "Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren" der Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2 des LEP Bayern 2006 ein zentrenrelevantes Sortiment anbieten. Nicht zentrenrelevantes Sortimente sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte.
Dabei bezieht sich die festgesetzte GRZ auf die gesamte eGE-Fläche.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

3.1 In eGE wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

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

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

4.1 Außer in dem im Planblatt gekennzeichneten Bereiche sind weitere unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von Grundstück zur Kreisstraße ERH 3 nicht zulässig.
Die Lage dieser Anschlusspunkte ist innerhalb der dafür festgesetzten Fläche variabel.

5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1 In den im Planblatt gekennzeichneten Bereich liegt ein zentrales überbautes Regenrückhaltebecken.

5.2 Verlaufen innerhalb des Plangebietes Drainagen, müssen diese wieder ordnungsgemäß angeschlossen bzw. verlegt werden.

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

6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen und Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.
Dies gilt sowohl für Neuanlagen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

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

7.1 In eGE wird keine einheitliche Dachform festgesetzt.
Es ist jedoch darauf zu achten, dass pro Bauteil bzw. Nutzung eine in sich homogene Dachlandschaft entsteht.
Sämtliche gestalterische Aufschüttungen der Gebäude im eGE sind nur im Einvernehmen mit der Stadt Herzogenaurach (Amt für Planung, Natur und Umwelt) zulässig.

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

8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

8.2 Zulässig sind nur nicht geschlossene Zäune aus Holz oder hinterpflanzte Metall- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel.

8.3 Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grelffarbene Einfriedungen sind unzulässig.

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

9.1 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf den jeweiligen Baukörper, den Standort des Gewerbebetriebes, der Lage des Grundstückes usw. abgestimmt werden. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Die Werbe- und Schriftfläche sollen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

9.2 Werbeanlagen sind nur in Absprache mit der Stadt Herzogenaurach (Amt für Planung, Natur und Umwelt) und an der Stätte ihrer Leistung zulässig, soweit sie die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht beeinträchtigen.

9.3 Werbeanlagen, welche von der BAB A 3 aus sichtbar sind, sind nur mit Genehmigung der Autobahndirektion Nordbayern zulässig.

9.4 Leuchtreklamen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtungen) müssen so installiert werden, dass eine Blendwirkung oder Belästigung der umliegenden Bereiche nicht erfolgt.

10 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

10.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Verkehrs- und Stellplatzflächen, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten (siehe Grünordnung).

10.2 Die sichtbare Lagerung von Gegenständen auf Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße sowie entlang angrenzender Grundstücke ist nicht gestattet.

11 Immissionsschutz

11.1 Lärmschutz
Innerhalb der im Planblatt gekennzeichneten "Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" des Geltungsbereiches "Herzo Base - WoS" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte (Gewerbelärm-) Schallemission den jeweils in der Fläche angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreitet.

In den als Flächen für Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung private Flächen für sportliche Zwecke im Planblatt festgesetzten Flächen sind nur betriebsinterne kleinere Sport- bzw. Freizeitfelder (Tennis, Basketballplatz, Beach-Volleyballfeld u.ä.), die lediglich maximal 7 Stunden zur immissionsschutzrechtlichen Tagezeit von den Mitarbeitern der Firma adidas-Group genutzt werden dürfen, zulässig.
Ausnahme davon bildet der östlich gelegene große Sportplatz, dem als Sportanlage ein IFSP zugewiesen wurde.

11.2 Lüftungsanlagen
Im Zuständigkeitsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1-3a, 5-9 und 15-16 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksrefinges u.ä.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen. Gase der öffentlichen Gasversorgung und stückiges naturbelassenes Holz gem. den Nrn. 4 und 10 sind als Brennstoff zulässig.

12 Grünordnung

12.1 Private Grundstücksflächen

Bei der Errichtung von nicht bereits von bestehenden Bäumen überstellten Parkflächen ist je 5 Stellplätze ein mittelhoher Laubbaum (der Pflanzliste 1 der Begründung) innerhalb der Parkflächen, Bäume 1. Ordnung, in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorschriften, wie z.B. Abdeckgitter und Anfahrschutz vorzusehen.

12.2 Erhaltung des bestehenden Baumbestandes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Baumbestand außerhalb der Baugrenzen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Pflegemaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen (z.T. Rückschnitte) sind im erforderlichen Umfang und in regelmäßigen Abständen durchzuführen. Höhlenbäume und Totholz ist soweit möglich zu erhalten.

13 Ausgleichsmaßnahmen

13.1 Private Grünfläche - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
(Fläche III-B - bereits teilweise hergestellt)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. 20 und 25a BauGB)

Fläche mit Pflanzbindung für Bäume und Sträucher mit den Entwicklungsziel eines wertvollen Laub- und Mischwaldes. Dazu wurden / werden folgende Maßnahmen durchgeführt:
Die Randbereiche der Flächen sind in einer Breite von bis zu 10,00 m, zur Erzeugung eines höhengestuften Gehölzrandes in seiner natürlichen Abfolge von Kraut-, Strauch-, Baumzone, herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.
Innerhalb der Flächen sind zur Entwicklung von Lichtungen im Bereich von bis zu 5% der Gesamtfläche von Bepflanzungen freigehalten und der natürlichen Sukzession überlassen.
Die Pflanzung sollte in der Artenzusammensetzung der nachfolgenden Liste entsprechen. Im Bezug auf die Pflanzgröße sollten zwei Drittel als Forstware gepflanzt werden, ein Drittel mit den in der nachfolgenden Liste angegebenen Pflanzqualitäten.
Ergänzend ist eine Ansaat mit Eichen und standortbypischen Forstsamensammungen durchzuführen.
Entwicklungsziel: 20 Jahre nach Fertigstellung.

Zusammensetzung der Gehölze:

Sträucher
Anzahl/Qualität: 1 Stück je 1 m² / mind. 2 x v. / HH 60/100

Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Heister
Anzahl/Qualität: 1 Stück je 10 m² / mind. 2 x v. / HH 150/200

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Hochstämme
Anzahl/Qualität: 1 Stück je 100 m / mind. StU 14-16

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

13.2 Strukturreiche Magerwiesen auf Altlastenfläche / Deponie
(Fläche III-A - bereits teilweise hergestellt)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. 20 und 25a BauGB)

Fläche zur Entwicklung und zum Erhalt von nährstoffarmen und strukturreichen Magerwiesen. Dazu wurden / werden folgende Maßnahmen durchgeführt:
Die vorhandene Pflanzendecke ist abgetrümt und die Fläche durch das Aufbringen eines geeigneten nährstoffarmen (Rohboden-) Substrates, der Aufbringung einer 20 cm starken Sandschicht/Überdeckung und Mähgutübertragungen aus vergleichbaren benachbarten Magerwiesenbeständen zu einer artenreichen Magerwiese entwickelt.
Die Grünfläche ist durch Nährstoffentzug durch eine mindestens zweischürige Mahd / Jahr und abräumen des Schnittmaterials abzumagern. Der Mährhythmus und -zeitpunkt ist dem Entwicklungsstand der Wiesenflächen anzupassen (Aussamungszeiten von zu unterdrückenden bzw. zu fördernden Arten).
Auf 20 % der Magerwiesenflächen sind sonnige Gehölze in Gruppen zu pflanzen. Als Gehölze müssen aus standortheimischen (autochthonen) Arten folgender Arteliste bestehen:
- Brombeere, Hundsrose, Weißdorn.

Nutzungen und Maßnahmen, die das Entwicklungsziel der Grünfläche beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
Ausgeschlossen ist der Einsatz von Pestiziden sowie jegliche Düngung.
Entwicklungsziel: 10 Jahre nach Fertigstellung.

13.3 Zuordnungsfestsetzung für 45.800 m² externe Ausgleichsfläche:
Die in den nachfolgenden Inseltkarten zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen werden den durch diese Planung hervorgerufenen Eingriffen zugeordnet.

13.4 Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen:
Die in der Begründung des Bebauungsplanes getroffenen Entwicklungs- und Pflegehinweise für die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen (siehe Inseltkarten) sind zu beachten und umzusetzen.

Nutzschablonenähnliche Beschreibung des Flurstückes 426 und 427/1, Westerndorf
Bauweise: a
Grundflächenzahl: 0,35
Geschoßflächenzahl: 1,5
Anzahl der Vollgeschosse: VI
Höhe der baulichen Anlage: FHmax 30,00 m
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GSt
Gemeinschaftsstellplätze
private Anlagen für sportliche Zwecke
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: 15,00 m Bauverbotszone vom Fahrbahnrand der Kreisstraßen gemäß Art. 23 BayStrWG
58/45
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
hier: flächenbezogener Schallleistungspegel IFSP [dB(A)/m²] tags/nachts
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
hier: Altlastenfläche / Deponie
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nutzungsschablone
Flurstücksnummer
Höhenlinien
Baumbestand innerhalb Baugrenzen
Erhalt soweit möglich
Nutzschablonenähnliche Beschreibung des Flurstückes 426 und 427/1, Westerndorf
(Gesamtfläche = 4.580 m²)
Ackerfläche
Ackerfläche (Grünschnitt) Gesamtfläche ohne 1.000 m²
Grünfläche (Grünschnitt) Gesamtfläche ohne 1.000 m²
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern 4.580 m²
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern 1.000 m²
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern 1.000 m²
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern 1.000