

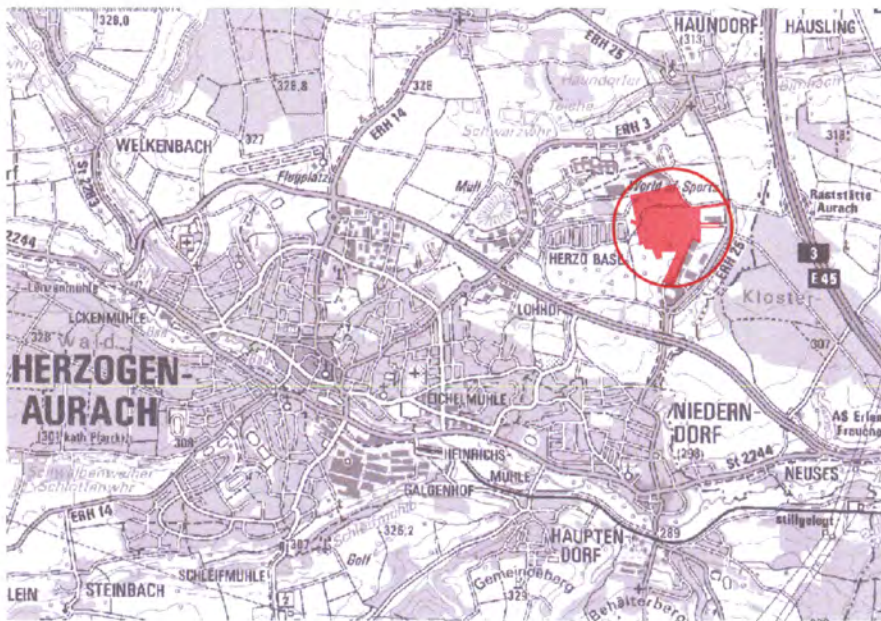


STADT HERZOGENAURACH

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 57 "Herzo Base - Gewerbegebiet World of Sports - Südost" - 1. Änderung

TEILPLANÜBERSICHT



Planungsträger:

Stadt Herzogenaurach
Marktplatz 11
91074 Herzogenaurach



GEZEICHNET:

PROJEKT 4 wi

Änderungsvermerke:
Ausfertigung:



ANUVA
STADT- UND UMWELTPLANUNG

ANUVA Stadt- und Umweltplanung GbR
Allersberger Straße 185/ A8
D-90461 Nürnberg
Tel.: 0911/462627-6 - Fax.: 0911/ 462627-7
e-mail.: info@anuva.de
Internet.: www.anuva.de

MASSSTAB
FASSUNG

1 : 1.000
19.12.2016



Projekt 4 STADT + FREIRAUMPLANUNG
Allersberger Straße 185/ L1a
D-90461 Nürnberg
Tel.: 0911/474408-1 - Fax.: 0911/ 474408-2
e-mail.: info@projekt4.net
Internet.: www.projekt4.net

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-16 BauNVO)



eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

1,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

VI Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH_{max.} 30,00m Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe über natürlichem Geländeniveau, als Höchstmaß, hier z.B. 30m

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (vgl. nebenstehende Textfestsetzung 3.1)



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche Straßenverkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

F+R = Fuß- und Radweg



private Verkehrsfläche mit privatem Verkehrsrandgrün

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

 Randgrün



private Grünflächen

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Spielplatz



Sportplatz



Spielplatz



Sportplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 1-26 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). vgl. Nr. 6.1 der Textfestsetzungen.

IFSP 60/47 dB(A)/m²

immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel tags/ nachts z.B. 60 dB(A)m² tags, 47 dB(A)m² nachts.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 "Herzo Base - Gewerbegebiet World of Sports - Südost" - 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung mit Bezug/ Erläuterung:

Erläuterung/ Bezug:

EZH

Ausschluss jeglichen Einzelhandels südlich der Abgrenzungslinie, im Übrigen gelten die Festsetzungen nach Nr. 1.3 der Textfestsetzungen.

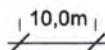
IFSP

Abgrenzung unterschiedlicher immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel tags/ nachts (IFSP)

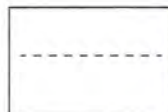
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl d. max. zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GRZ)
Bauweise	max. zulässige Wand- bzw. Firsthöhe

ZEICHNERISCHE HINWEISE:



Bemaßung, hier: 10,0m



vorgeschlagene Aufteilung der Straßenverkehrsfläche (z.B. Straßenverkehrsfläche, Grünstreifen, Gehwege, Fuß- und Radwege, Bankette, etc.)



bestehende Gebäude



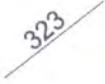
bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenzen

519/4

Flurstücksnummern



Höhenlinie (händisch digitalisiert mit eingeschränkter Genauigkeit)

ZEICHNERISCHE ÜBERNAHMEN:



Sichtdreieck (Art 26 BayStrWG)

II. TEXTFESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-16 BauNVO)

1.1 Das mit eGE im Planteil gekennzeichnete Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind:

- Lagerplätze,
- Tankstellen - mit Ausnahme von Betriebstankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme von Mitarbeiterverkaufseinrichtungen ohne öffentliche Zugänglichkeit, sofern nicht durch Planzeichen ebenfalls ausgeschlossen. Mitarbeiterverkaufseinrichtungen sind bis zu einer Einzelgröße von 500 qm Verkaufsfläche zulässig. Bei mehreren Mitarbeiterverkaufseinrichtungen darf die Summe der Einzelverkaufsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 800 qm nicht überschreiten.

1.4 Nach § 14 BauNVO sind außer den in §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die den Nutzungszwecken der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO).

Als untergeordnete Nebenanlagen oder Einrichtungen sind insbesondere auch zulässig:

- Einrichtungen und Anlagen für die Forschung und Entwicklung,
- Einrichtungen und Anlagen für Konferenzen und Besprechungen,
- Einrichtungen und Anlagen für die Mitarbeiterschulung sowie für die gesundheitliche Versorgung der Mitarbeiter (z.B. betriebsärztliche Einrichtungen, Einrichtungen für die Physiotherapie etc.),
- Mitarbeiterkantinen,
- Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Spiel- und Sportanlagen (z.B. Sportflächen, Einfachturnhalle),
- Speicherbecken zur Grundstücksbewässerung, Zwischenspeicherung von Wasser, Nutzung für die Gebäudebeheizung oder Kühlung oder als Anlage zur natürlichen Grundstücksabgrenzung sowie technische und bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Nebenanlage dienen bzw. erforderlich sind, insbesondere Pumpen, Filteranlagen, etc.

Außer in den nicht überbaubaren Flächen parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Olympiaring) sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen des Gewerbegebietes zulässig.

Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Bezugshöhe ist die gemittelte natürliche Geländehöhe über NN an den Außenwänden der geplanten Gebäudestandorte. Die natürliche Geländehöhe ist aus dem Übersichtsplan "NN-Höhen"

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Bezugshöhe ist die gemittelte natürliche Geländehöhe über NN an den Außenwänden der geplanten Gebäudestandorte. Die natürliche Geländehöhe ist aus dem Übersichtsplan "NN-Höhen" zu entnehmen. Für das Maß baulicher Nutzung gelten die jeweils in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) sowie Dachaufbauten für Verkehrsflächen (z.B. eingehauste Treppen oder Aufzüge zum Ausstieg auf die Dachfläche) bis zu einer Höhe von maximal 4,50 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 maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 2,50 m überschreiten.

2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche wird die Geschossfläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht mit angerechnet (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.3 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Grundfläche von Speicherbecken nicht mit einzubeziehen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf. Die Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO sind einzuhalten.

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

4.1 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf den Baukörper und das jeweilige städtebauliche Umfeld abgestimmt werden. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

4.2 Werbe- und Schriftzüge sollen 5% der Fassadenfläche nicht überschreiten. 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.

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

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

5.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

5.2 Zulässig sind nur nicht geschlossene Einfriedungen aus Holz oder Metall- oder Maschendrahtzäune, ohne Sockel.

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

6.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

6.1 Gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das eingeschränkte Gewerbegebiet 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 den im Plan dargestellten immissionswirksamen

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

- 5.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- 5.2 Zulässig sind nur nicht geschlossene Einfriedungen aus Holz oder Metall- oder Maschendrahtzäune, ohne Sockel.
- 5.3 Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbene Einfriedungen sind unzulässig.

6.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

- 6.1 Gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das eingeschränkte Gewerbegebiet 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 den im Plan dargestellten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP, tags/ nachts) nicht überschreiten. Dabei gilt als Tagzeit der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, 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 2,0m über Gelände und ungehinderter und verlustloser Ausbreitung nach allen Seiten in den Halbraum ($D_s = 2 \cdot |r|$) 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.

7.0 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen im Geltungsbereich sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hiervon ausgenommen sind eventuelle Geländemodellierungen im Rahmen der campusartigen Freiflächengestaltung.

8.0 Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1-25 BauGB, Abs.4)

- 8.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz und Sportplatz sind diesen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig (z.B. Sport- und Spielgeräte, Ballfangzäune, Tore, Parkmöblierung, Sitzelemente etc.). Darüberhinaus sind in der privaten Grünfläche Fuß- und Radwege bis zu einer Breite von 12 m, eine Anlieferungsstraße bis 6,5 m Breite sowie eine überdachte Fahrradabstellanlage mit einer Fläche bis zu 100 m² und Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen sind gemäß Punkt 5 der Textfestsetzungen auszuführen.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Verkehrs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen und campusartig zu entwickeln. Entwicklungsziel ist eine offene, von Wiesen geprägte Landschaft mit einzelnen flächigen Gehölzen und Einzelbäumen unter Einbeziehung des Elementes "Wasser". Die Gehölzpflanzungen dienen der Gliederung des Raums und dürfen den insgesamt offenen Charakter nicht beeinträchtigen.

Dazu ist pro 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Gehölzpflanzungen sind zu mindestens 80% der Gehölze standorttypische und gebietsheimische Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden, bei Obstbäumen regionale Sorten.

Die sichtbare Lagerung von Gegenständen auf Grundstücksflächen entlang angrenzender Grundstücke ist nicht gestattet.

2. Gestaltung von Stellplatzflächen

Die Herstellung und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung-StS) der Stadt Herzogenaurach.

3. Externe Ausgleichflächen (Zuordnungsfestsetzung)

Die in der Begründung benannten „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf den Flurstücken mit den Nummern bzw. deren Teilflächen (TF) 528 (TF), 544 (TF), 545, 546 (TF), 765 (TF) und 1333, alle Gemarkung Langensendelbach, Gemeinde Langensendelbach, auf den Flurstücken mit den Nummern 65 (TF), 83 (TF), 228 (TF), 229 (TF), 234/0 und 346/2 (TF), alle Gemarkung Burgstall, Gemeinde Herzogenaurach und Flurstück Nummer 291, Gemarkung Niederndorf, Gemeinde Herzogenaurach, sowie Flurstück Nr. 413/0 (TF), Gemarkung Obermichelbach, Gemeinde Obermichelbach werden insgesamt den Baugebietsflächen i.S.d. §§ 9 Abs. 1a Satz 2, 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB zugeordnet. Die Maßnahmen sind gem. den Angaben im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan umzusetzen. Für die einzelnen Flächen gilt Folgendes:




Externe Ausgleichsfläche, Flurst.Nr 291(TF), Gemarkung Niederndorf, Gemeinde Herzogenaurach

Entwicklungsziel ist die Anlage eines Landröhrichts und einer Hochstamm-Streuobstwiese auf Extensivgrünland

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 3.460 m²



- Maßnahmenfläche**
-  Anpflanzung eines Wildobst- oder Streuobsthochstamms
 -  Entwicklung eines Landröhrichts
 -  Entwicklung von Extensivgrünland







Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 83 (TF), Gemarkung Burgstall, Gemeinde Herzogenaurach

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Hochstamm-Streuobstwiese mit einzelnen Heckenriegeln auf Extensivgrünland

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 9.540 m²

- Maßnahmenfläche**
-  Anpflanzung eines Wildobst- oder Streuobsthochstamms
 -  Entwicklung von Extensivgrünland
 -  Anpflanzung eines Heckenriegels
 -  Entwicklung eines Waldmantels





Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nrn 228 (TF) und 229 (TF), Gemarkung Burgstall, Gemeinde Herzogenaurach

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Hochstamm-Streuobstwiese mit Dornstrauchgruppen

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 10.870 m²

- Maßnahmenfläche**
-  Anpflanzung einer Dreiergruppe von Hundsrose oder Schlehe
 -  Anpflanzung eines Wildobst- oder Streuobsthochstamms

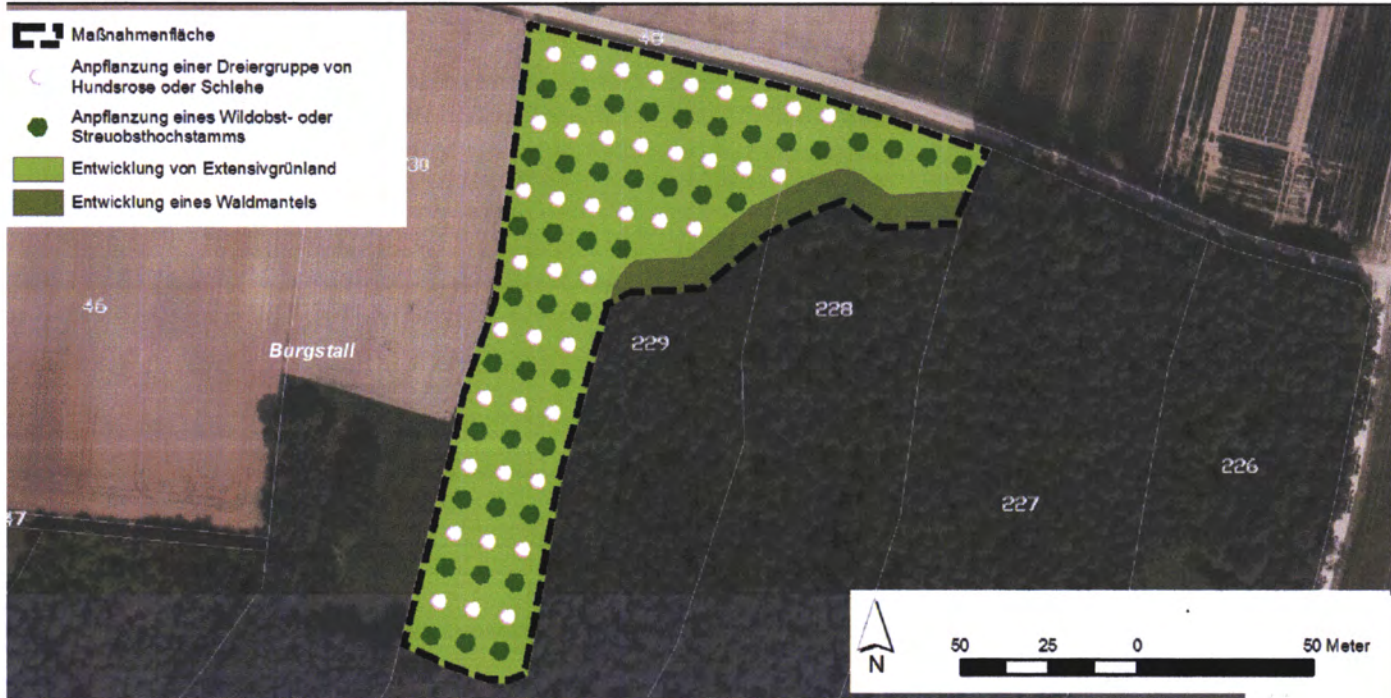


Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nrn 228 (TF) und 229 (TF), Gemarkung Burgstall, Gemeinde Herzogenaurach

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Hochstamm-Streuobstwiese mit Dornstrauchgruppen

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 10.870 m²

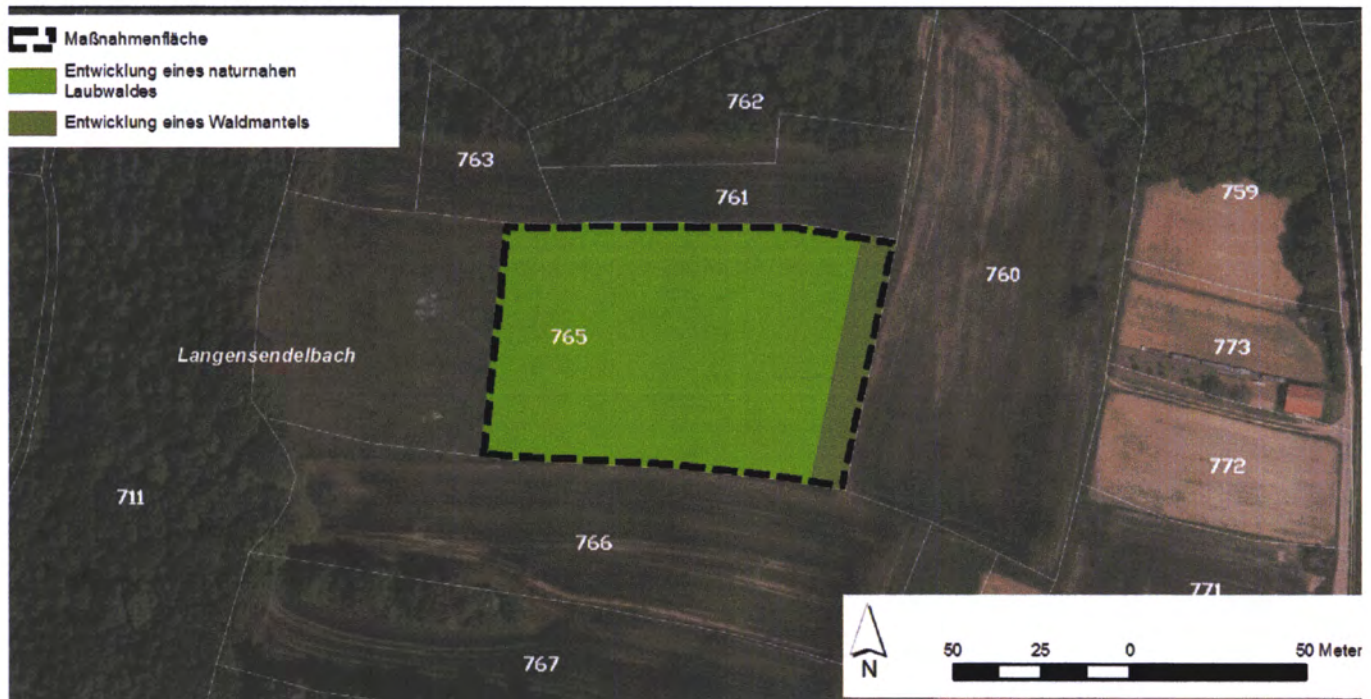


Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 765 (TF), Gemarkung Langensendelbach, Gemeinde Langensendelbach

Entwicklungsziel: Standortgemäßer, naturnaher Laubwald

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 7.657 m²



Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nrn 544 (TF), 545, 546 (TF), Gemarkung Langensendelbach, Gemeinde Langensendelbach




Entwicklungsziel: Standortgemäßer, lichter Kiefernwald

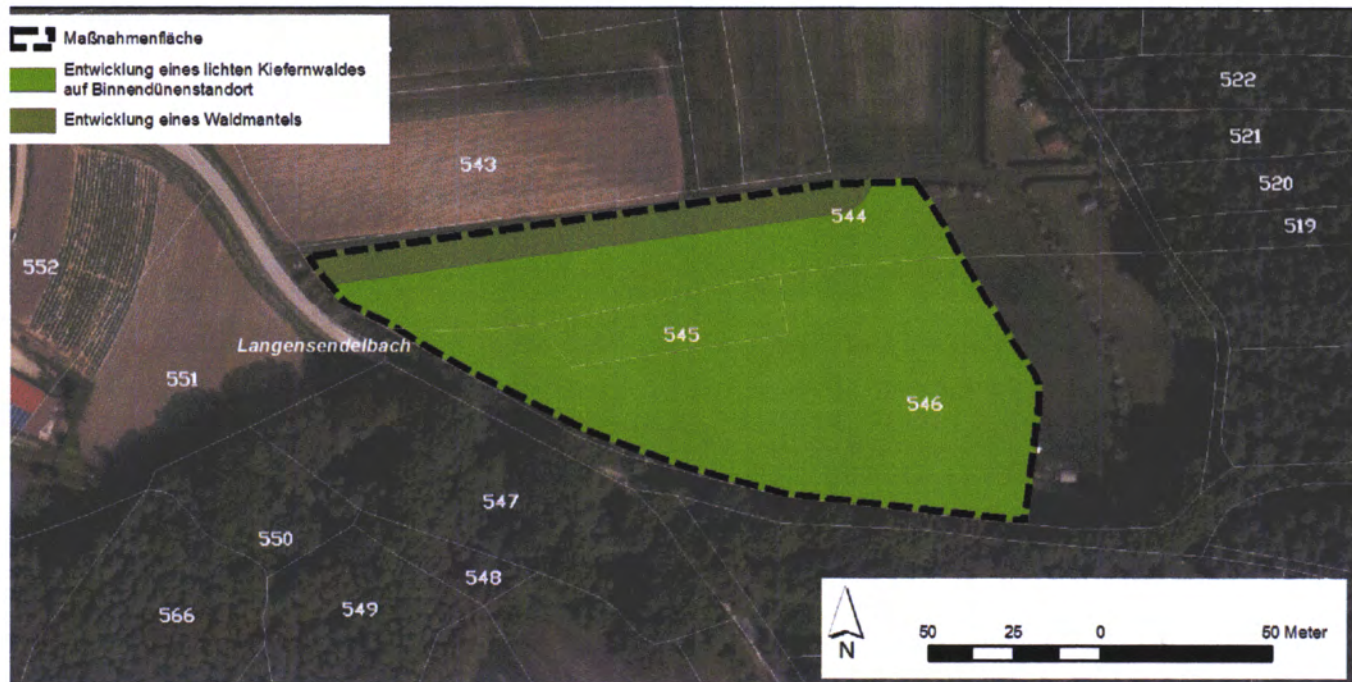
Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 13.840 m²

Maßnahmenfläche

**Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nrn 544 (TF), 545, 546 (TF), Gemarkung
Langensendelbach, Gemeinde Langensendelbach**
Entwicklungsziel: Standortgemäßer, lichter Kiefernwald
Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre
Maßnahmenfläche: 13.840 m²

-  Maßnahmenfläche
-  Entwicklung eines lichten Kiefernwaldes auf Binnendünenstandort
-  Entwicklung eines Waldmantels

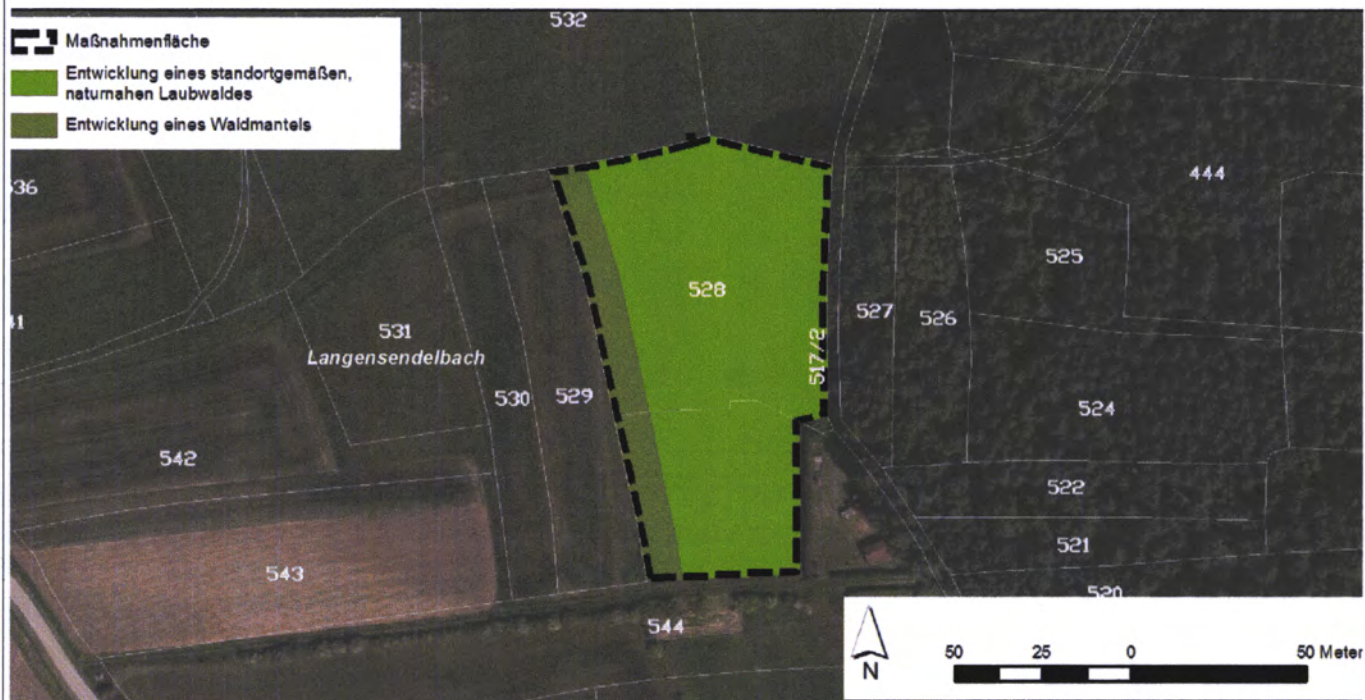


Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nrn 528 (TF), 544 (TF), Gemarkung Langensendelbach, Gemeinde Langensendelbach

Entwicklungsziel: Standortgemäßer, naturnaher Laubwald

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 7.570 m²

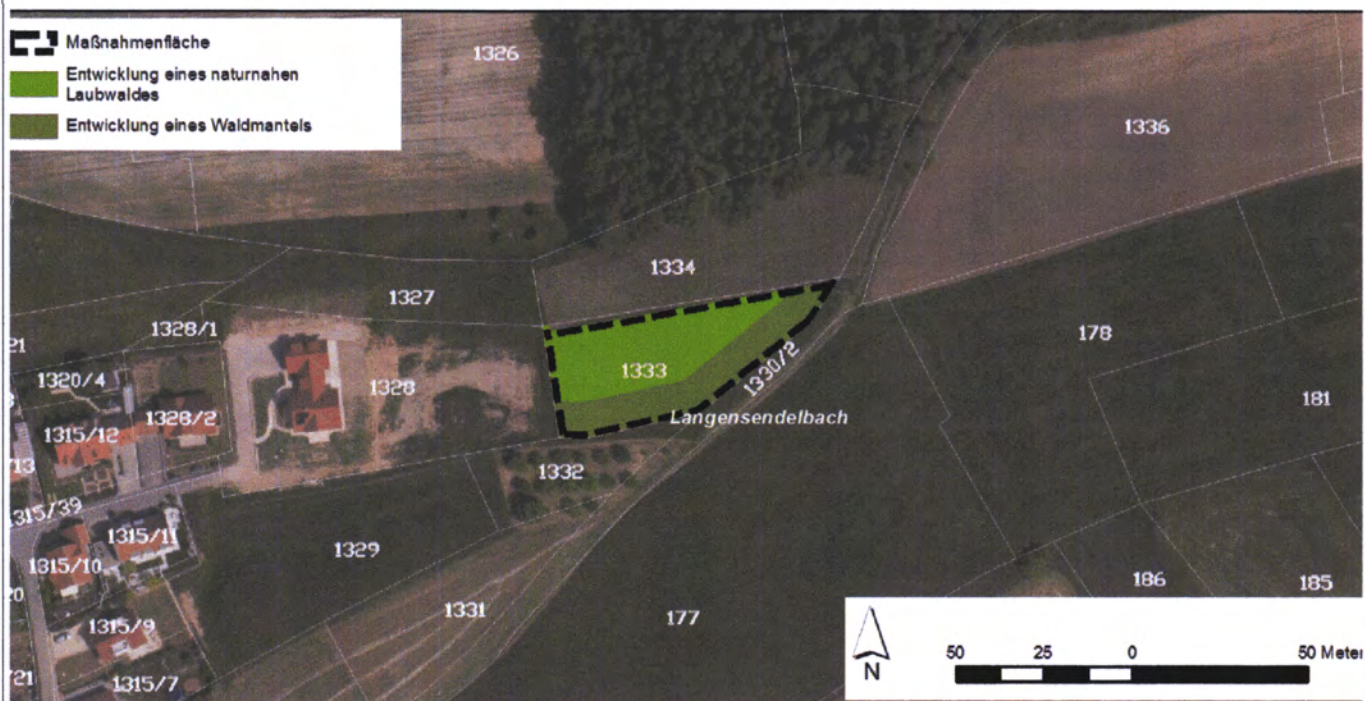


Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 1333, Gemarkung Langensendelbach, Gemeinde Langensendelbach

Entwicklungsziel: Standortgemäßer, naturnaher Laubwald

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 2.060 m²



Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 234/0, Gemarkung Burgstall, Gemeinde Herzogenaurach

Entwicklungsziel: Eichen-Hainbuchenwald mit Aspekten bodensaurer Kiefern-Eichenwälder

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 22.200 m²

Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 234/0, Gemarkung Burgstall, Gemeinde Herzogenaurach

Entwicklungsziel: Eichen-Hainbuchenwald mit Aspekten bodensaurer Kiefern-Eichenwälder

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 22.200 m²

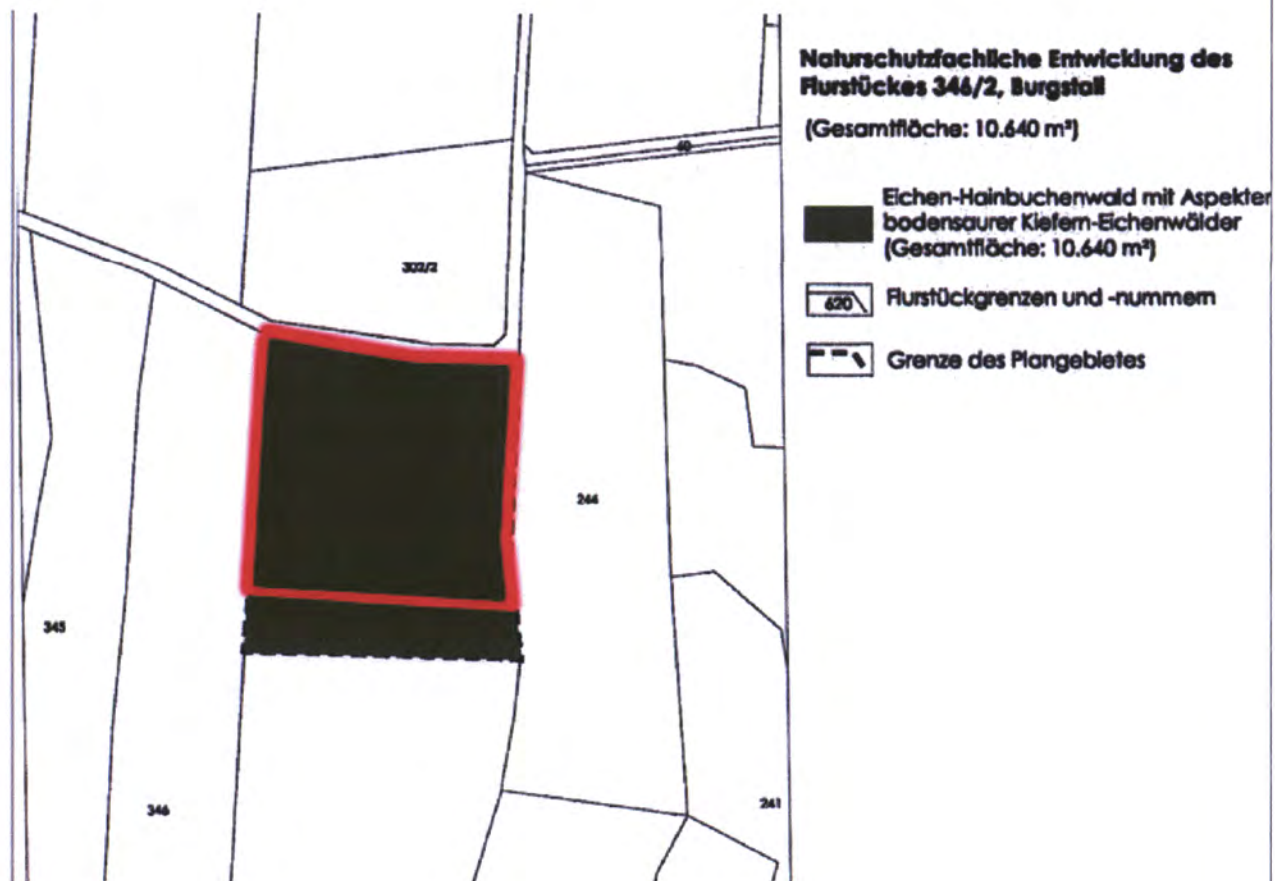


Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 346/2 (TF), Gemarkung Burgstall, Gemeinde Herzogenaurach

Entwicklungsziel: Eichen-Hainbuchenwald mit Aspekten bodensaurer Kiefern-Eichenwälder

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 10.640 m²



346

241

Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 65 (TF), Gemarkung Burgstall, Gemeinde Herzogenaurach

Entwicklungsziel: Entwicklung eines Offenlandmosaiks mit Streuobst, Strauchhecken, Extensivgrünland, Feucht- und Nasswiesen sowie eines strukturreichen Gewässerabschnitts
 Unterhaltungszeitraum: 20 Jahre

Maßnahmenfläche: 16.564 m²

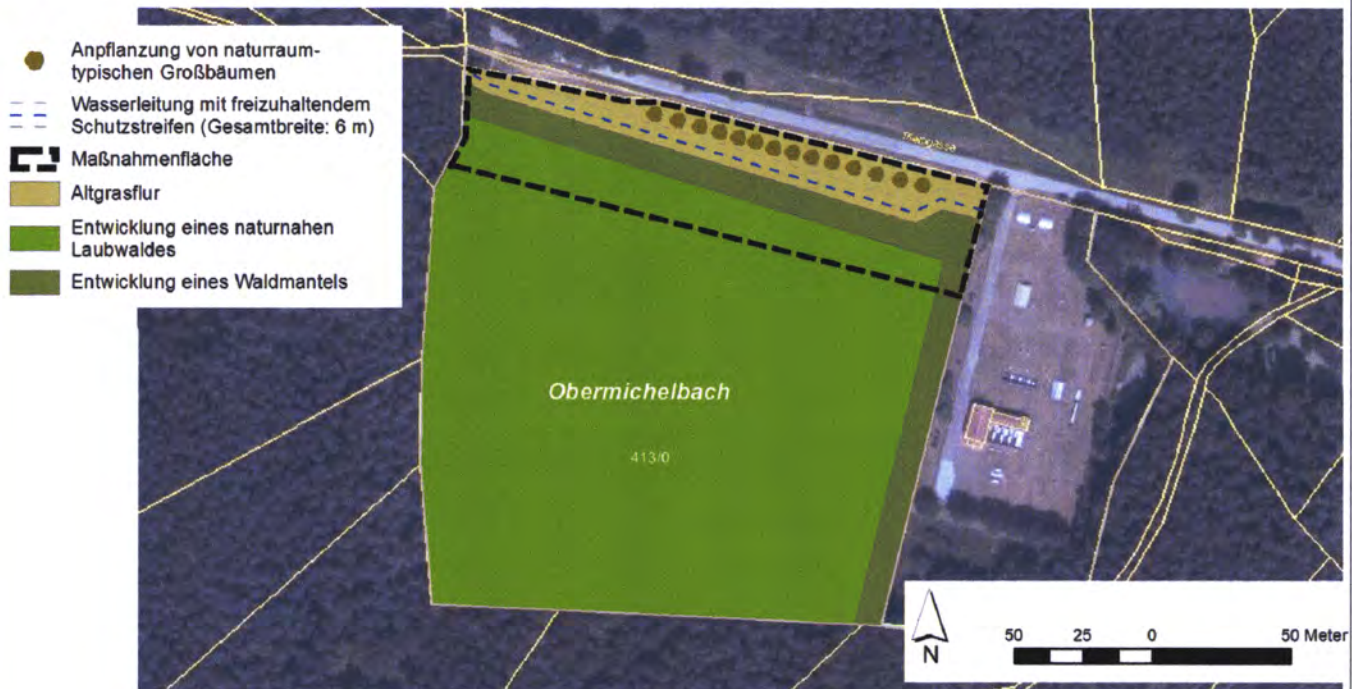


Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 413/0 (TF), Gemarkung Obermichelbach, Gemeinde Obermichelbach

Entwicklungsziel: Entwicklung eines standortgemäßen Laubwalds mit vorgelagertem naturnahen Waldmantel und Waldsaum (Altgrasflur mit einzelnen naturraumtypischen Großbäumen)

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Maßnahmenfläche: 0,8 ha



Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu diesem Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der dort getroffenen Zeitangaben umzusetzen und dauerhaft zu sichern. Für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote ist insbesondere der Zeitplan der Baumaßnahme an die Ansprüche der betroffenen Arten anzupassen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (insbesondere Entwicklung einer Flutmulde für Flussregenpfeifer und Kiebitz; Aufwertung von Grünland für Bluthänfling, Feldlerche, Rebhuhn) wurden bereits auf den Flurstücken mit den Nummern 795, Gemarkung Haundorf, und 65, Gemarkung Burgstall, beide Gemeinde Herzogenaurach, umgesetzt. Ihre Wirksamkeit ist sicherzustellen.

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung: (Mindestqualität: StU 14-16)

Pinus sylvestris (vereinzelt)	Kiefer
Fraxinus excelsior (vereinzelt)	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Populus alba (vereinzelt)	Weißpappel
Populus nigra (vereinzelt)	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Buche

Bäume 2. Ordnung: (Mindestqualität: StU 14-16)

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

Fagus sylvatica

Buche

Bäume 2. Ordnung: (Mindestqualität: StU 14-16)

Carpinus betulus

Hainbuche

Acer campestre

Feldahorn

Prunus padus

Traubenkirsche

Prunus avium

Vogelkirsche

Sorbus domestica (vereinzelt)

Speierling

Sträucher: (Mindestqualität: Str. 1xv, H 60-100)

Cornus mas

Kornelkirsche

Corylus avellana

Gemeine Hasel

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus

Europäisches Pfaffenhütchen

Rosa canina

Hundsrose

Prunus spinosa

Schlehe

Sambucus nigra

schwarzer Holunder

Salix caprea

Salweide

Salix purpurea

Purpurweide

Salix fragilis

Bruchweide

Viburnum opulus

Gefüllter Schneeball

Heister: (Mindestqualität: Str. 2xv, H 150/200)

Carpinus betulus

Hainbuche

Malus silvestris

Holzapfel

Mespilus germanica

Mispel

Prunus avium

Vogelkirsche

Sorbus aria (vereinzelt)

Mehlbeere

Salix domestica

Speierling

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Freihaltefläche für die geplante Stadtumlandbahn
(Breite ca. 10m).

V. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet 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 Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz mitgeteilt werden.

2. Altlasten

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet können, aufgrund der im Umfeld früher stattgefundenen militärischen Nutzung, trotz der bereits umfassenden Abarbeitung der Altlastenproblematik, Bodenbelastungen oder -verunreinigungen vorhanden sein. Bei Auffinden sind diese unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, dem zuständigen Landratsamt Erlangen-Höchststadt und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu melden.

3. Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens ist nach der DIN 19731 sowie der VOB, DIN 18300 Punkt 3.4 Oberbodenarbeiten zu verfahren. Besonders zu beachten ist der Punkt 3.4.4.3: Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, ist er getrennt von anderen Bodenarten und abseits und möglichst zusammenhängend zu lagern. Dabei darf er

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Freihaltefläche für die geplante Stadtumlandbahn
(Breite ca. 10m).

V. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet 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 Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz mitgeteilt werden.

2. Altlasten

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet können, aufgrund der im Umfeld früher stattgefundenen militärischen Nutzung, trotz der bereits umfassenden Abarbeitung der Altlastenproblematik, Bodenbelastungen oder -verunreinigungen vorhanden sein. Bei Auffinden sind diese unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, dem zuständigen Landratsamt Erlangen-Höchststadt und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu melden.

3. Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens ist nach der DIN 19731 sowie der VOB, DIN 18300 Punkt 3.4 Oberbodenarbeiten zu verfahren. Besonders zu beachten ist der Punkt 3.4.4.3: Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, ist er getrennt von anderen Bodenarten und abseits und möglichst zusammenhängend zu lagern. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.

4. Grundwasser

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

5. Schutz wild lebender Tiere

Die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung von Gehölzen ist zur Vermeidung von Tötungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Jungtieren der feld- und heckenbrütenden Vogelarten wie z. B. Feldlerche, Bluthänfling, Kiebitz, Rebhuhn, Steinschmätzer, Feldsperling, Goldammer, also regelmäßig außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

6. Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Satzung
für den Bebauungsplan
Nr. 57 „Herzo Base - Gewerbegebiet World of Sports - Südost“ - 1. Änderung
der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - vom 9. Mai 2016
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert vom 22. Dezember 2015
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. August 2016
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. Dezember 2015

für den Bebauungsplan Nr. 57 „Herzo Base - Gewerbegebiet World of Sports - Südost“
- 1. Änderung in der Fassung vom 19. Dezember 2016 folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Herzo Base - Gewerbegebiet World of Sports - Südost“
- 1. Änderung wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Herzo Base - Gewerbegebiet World of Sports - Südost“
- 1. Änderung 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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Herzo Base - Gewerbegebiet World of Sports - Südost“ - 1. Änderung wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 20.07.2016 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2016 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 hat in der Zeit vom 29.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 19.08.2016 beteiligt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung in der Fassung vom 04.10.2016 gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 14.11.2016 bis einschließlich 14.12.2016 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 03.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2016 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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

Mit Schreiben vom 02.11.2016 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.01.2017 den Bebauungsplan Nr. 57 „Herzo Base - Gewerbegebiet World of Sports - Südost“ - 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den 30.01.2017


Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister



Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Herzo Base - Gewerbegebiet World of Sports - Südost“ - 1. Änderung wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 vom 02.02.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 03.02.2017



