

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung sowie des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan 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 Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

VERFAHRENSHINWEISE

Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.09.2008 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2008 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 11.11.2008 bis einschließlich 05.12.2008 stattgefunden.

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

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2008 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis 05.12.2008 beteiligt.

Erweiterung des Geltungsbereiches und Weitergang des Verfahrens nach § 13 a BauGB

In der Sitzung des Stadtrates vom 19.02.2009 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan und die Fortführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Die ortsübliche Bekanntgabe erfolgte am 05.03.2009.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 05.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 06.03.2009 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 28.09.2009 den Bebauungsplan Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan als Satzung beschlossen.

Herzogenaurach, den 17.06.2009

C. Hacker
Dr. Hacker
Erster Bürgermeister



Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 vom 17.06.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 22.06.2009

C. Hacker
Dr. Hacker
Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach

Ingenieurbüro Stefan Quandt, Dipl. Ing.

Höchstatter Weg 1

91074 Herzogenaurach

Tel.: 09132 - 78060 Fax: 09132 - 78068

Planfertigermerk	Datum	Bearbeiter	Bemerkungen
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates	25.09.08		
bearbeitet	17.10.08		Entwurf
gezeichnet			
Änderungen	27.01.09		Geltungsbereich, Verfahren nach § 13 a BauGB

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 2. Änderungsplan der Stadt Herzogenaurach entsprechend der im Planblatt bezeichneten Nutzungsart als:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können im Gewerbegebiet zugelassen werden, wenn diese schallverträglich untergebracht werden können. Nicht zulässig sind Spielhallen.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Waren und einer Verkaufsfläche von über 300 m² sind nur zulässig, wenn es sich um Verlagerungen bzw. Zweigstellen von ortsansässigen Betrieben innerhalb des Stadtgebietes handelt.

Wohnungen sind im Gewerbegebiet nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen im Gewerbegebiet umgewandelt werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenze und der Nutzungsschablonen mit Festsetzung der:

- max. Grundflächenzahl
- max. Geschossflächenzahl
- max. Gebäudehöhe

Die Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO ergibt sich aus der Summe der Flächen der Baugrundstücke Fl.-Nr. 715 und 716, Gem. Herzogenaurach.

Für die gesamte Grundstücksfläche werden die Obergrenzen aus der BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 2,4 für die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Gebäudehöhe: Für die Höhenangabe der Gebäude wird das Niveau der Erschließungsstraße in der Achse des gesamten Gebäudekörpers als bestimmendes Maß festgesetzt.

3. Bauweise

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

4. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig. Für das Grundstück Fl.Nr. 715, Gemarkung Herzogenaurach, sind bauliche Anlagen wie Tiefgaragenabfahrt, Anlieferungszone und Eingangspodest außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Dachform / Dachneigung

Es sind Flachdächer und Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

6. Baugestaltung

Die Errichtung des Gebäudes im Gewerbegebiet wird überwiegend von der angestrebten betrieblichen Funktion beeinflusst. Die Baugestaltung hat sich daher in Proportion, Auswahl der Materialien und Farbgebung nach ästhetischen Werten zu richten. Die Farbgebung darf das Stadtbild nicht beeinträchtigen, sie ist bei der Bauangeabe mit Farbmustern vorzulegen.

Für das Grundstück Fl.Nr. 715, Gemarkung Herzogenaurach, sind großformatige Glasfassaden an der Südseite unzulässig. Ausnahme ist das aufgehende Treppenhaus. Lochfassade und Fensterbänder sind zulässig.

7. Immissionsschutz

Zum Schutz des an das Plangebiet angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebietes ist folgende schalltechnische Gliederung einzuhalten:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) sind nur Betriebe und Einrichtungen zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel am Tag max. 60 dB(A) und in der Nacht max. 45 dB(A) betragen dürfen. Betriebe mit Nachtarbeit sind nicht zulässig.

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

Für die Begrünung im Plangebiet ist Folgendes zu berücksichtigen: Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind in unbefestigten Baumscheiben von ca. 8 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für ausreichend Wurzelraum nach aktuellem Stand der Technik (ggf. auch überfahrbar) ist zu sorgen. Zur Sicherung der Baumscheibe sind geeignete Schutzvorrichtungen wie z.B. Abdeckgitter und Anfahrtschutz vorzusehen.

Flachdächer ab 150 m² Fläche müssen begrünt werden.

Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- eGE eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (s. Pkt. 1. der textl. Festsetzungen)
- max. zulässige Gebäudehöhe (in m) (s. Pkt. 2 der textlichen Festsetzungen)
- Grundflächenzahl (GRZ) (s. Pkt. 2 der textlichen Festsetzungen)
- Geschossflächenzahl (GFZ) (s. Pkt. 2 der textlichen Festsetzungen)
- abweichende Bauweise (s. Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen)
- Flachdach Pultdach bis 15° Dachneigung
- Baugrenze (s. Pkt. 4 der textl. Festsetzungen)
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

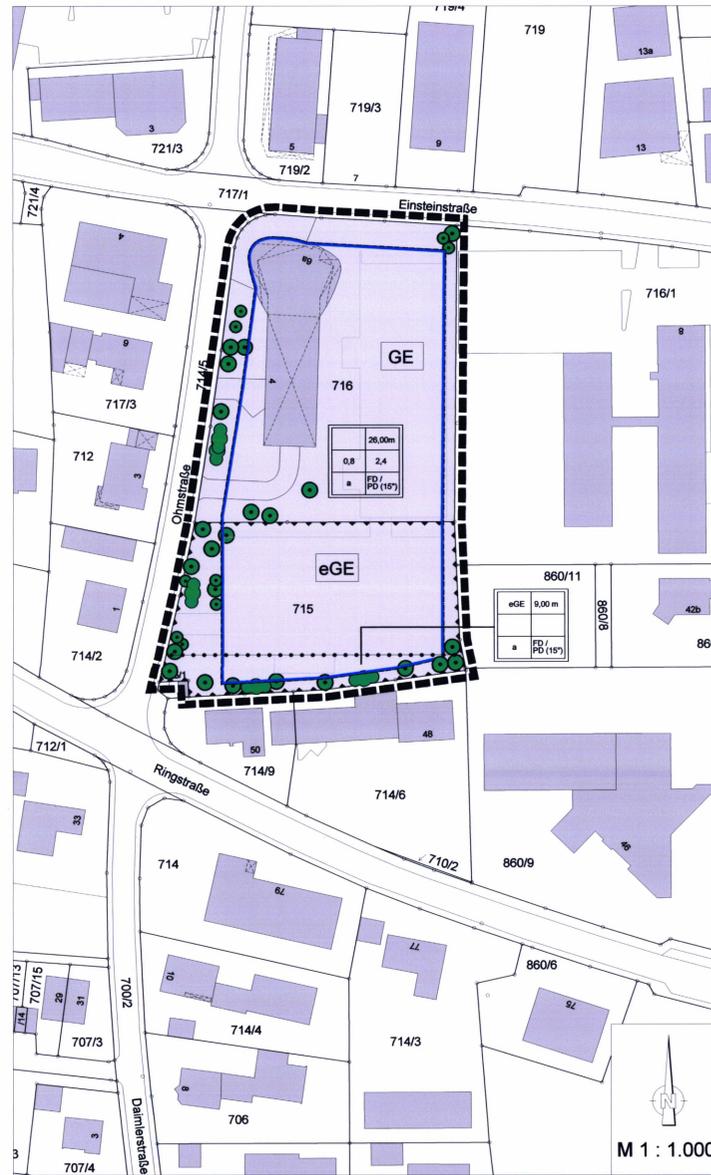
Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Bebauung

Übersichtslageplan M 1:5.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 a "GEWERBEGEBIET NORD" - 2. ÄNDERUNGSPLAN DER STADT HERZOGENAURACH



M 1 : 1.000

Art der baul. Nutzung	max. Gebäudehöhe	GFZ	Dachform
GRZ			
Bauweise			

Füllschema der Nutzungsschablone