

Verfahrenshinweise:

Aufstellung (§ 13 a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplans Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 3. Änderung nach § 13 a BauGB (Sondergebiet "Verbrauchermarkt") wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 26.09.2013 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 10.10.2013 bis 11.11.2013 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 02.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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

Mit Schreiben vom 01.10.2013 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.03.2014 den Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 3. Änderung nach § 13 a BauGB (Sondergebiet "Verbrauchermarkt") als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den 07.04.2014




Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 3. Änderung nach § 13 a BauGB (Sondergebiet "Verbrauchermarkt") wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 vom 10.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 11.04.2014




Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Endfassung	10.03.2014
Geändert	21.02.2014
Entwurf	05.09.2013
Änderung	Planstand

**HANS
EIDENHARDT
ARCHITEKTUR**

Stadtplanung . Wohnungsbau . Gewerbebau
Sanierungen . Brandschutzplanung
9 1 0 5 4 Erlangen Bergstraße 1 7
Fon 09131 . 26904 Fax 09131 . 204018

Zeichenerklärungen für die Festsetzungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



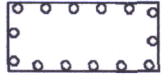
Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt"



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Füllschema der Nutzungsschablone:

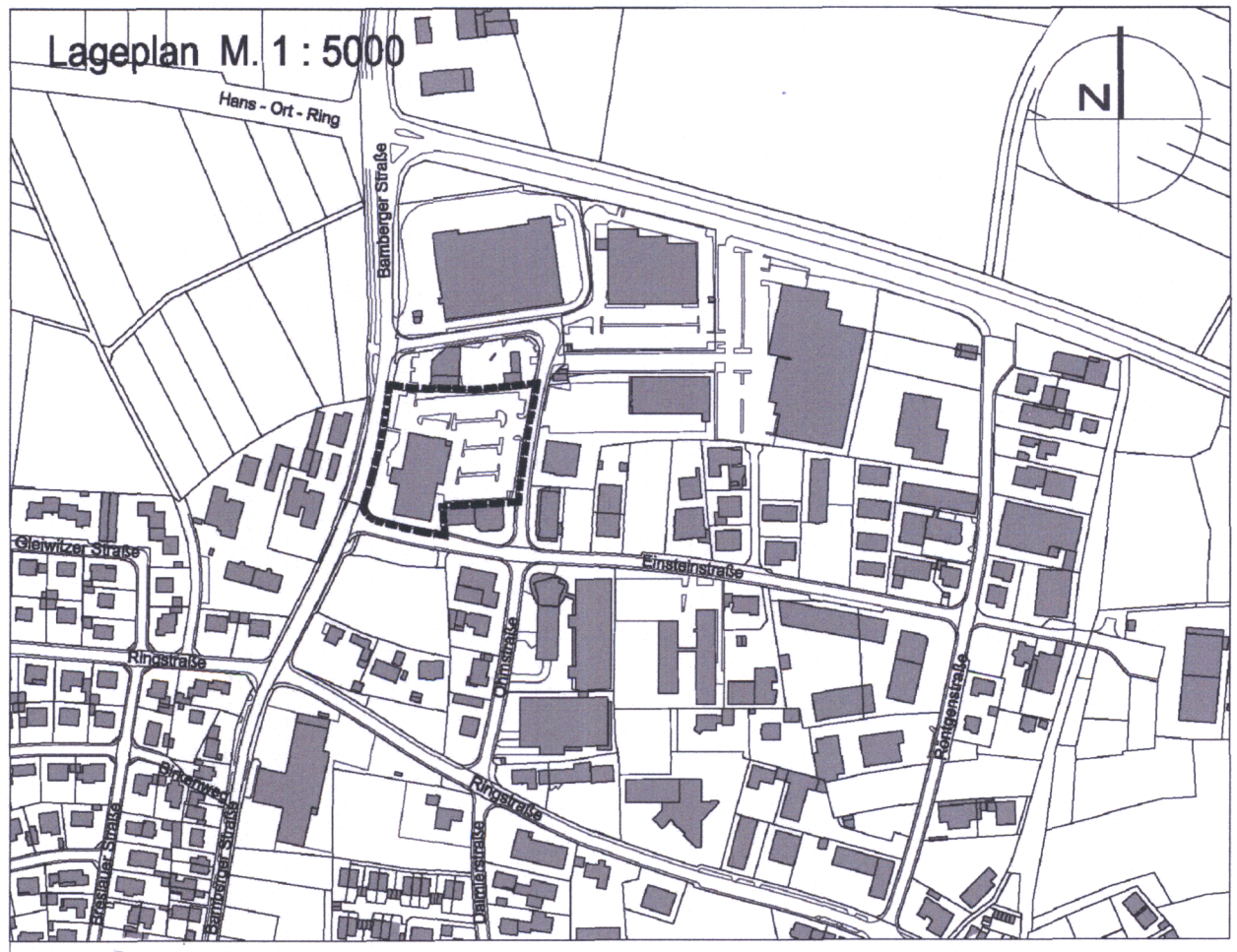
- II zwei Vollgeschosse
- a Abweichende Bauweise
- 0.6 Grundflächenzahl
- (1.0) Geschoßflächenzahl
- F_{H max.} = 9.0 m Maximal zulässige Firsthöhe

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	---
Bauweise	maximal zulässige Firsthöhe

Zeichnerische Hinweise:

721 Flurnummer

D 327.07 Höhe des Kanaldeckels in der Einsteinstraße = 327.07 ü. NN



Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich wird festgelegt als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt"

Die Verkaufsfläche (Netto-Grundfläche) darf 1 200 m² nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) und die Geschosflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) sind gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise

Im Planblatt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäudekörper darf - unter Einhaltung der Abstandsflächen - mehr als 50 m betragen.

4. Höhenlage, Firsthöhe

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) darf nicht höher als 327,50 m über NN liegen.

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 9,0 m über FOK EG betragen.

5. Pflanzgebot, Pflanzerschutz

Das Baugrundstück ist zur Einsteinstraße und Ohmstraße - ausgenommen der Zufahrtbereiche - entsprechend der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach zu begrünen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden.

Werbe- und Schriftzüge dürfen 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 für Fahrzeuglenker und die umliegenden Bereiche nicht erfolgt.

Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig.

Blinkende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nicht in Richtung der angrenzenden Wohngebiete ausgerichtet werden.

Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.

Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzung nicht ersetzt.

7. Einfriedungen

Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten von Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

8. Immissionsschutz

Das Sondergebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt.

Die Festsetzungen zu den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) je Teilfläche aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung / 2. Änderung - Änderung der Festsetzungen zum Lärmschutz der Stadt Herzogenaurach (in Kraft gesetzt am 15.11.2012) behalten für den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsplans ihre Gültigkeit.

Der Nachweis der Einhaltung der IFSP ist im Zuge der Errichtung oder der wesentlichen Änderungen von baulichen Anlagen prüffähig vorzulegen.

Textliche Hinweise:

1. Erschließung

Die Bamberger Straße ist anbaufreie Straße.

Ausfahrten in der Einsteinstraße sind nicht zulässig. Die für den Anlieferungsverkehr notwendige Zufahrt in der Einsteinstraße dient nur der Einfahrt des Lieferverkehrs. Die Einfahrt erfolgt nur als Rechtsabbieger aus östlicher Richtung kommend. Die Ausfahrt des Lieferverkehrs erfolgt über den Ein- und Ausfahrtsbereich in der Ohmstraße.

2. Energieversorgung- und Klimaschutz

Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizungen) zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen. Die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen zur Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen wird empfohlen.

3. Immissionsschutz

- A) Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung und den Betrieb des Verbrauchermarktes die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) zu beachten sind.
- B) Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche sind für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes an den straßenzugewandten Fassadenseiten passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Für das Sondergebiet soll dabei die Schutzwürdigkeit eines "Gewerbegebietes" zugrunde gelegt werden. Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschemissionen betragen gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005
 - tags (6:00 bis 22:00 Uhr): 65 dB (A)
 - nachts (22:00 bis 6:00 Uhr): 55 dB (A)

4. 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 Fahrradstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung StS) vom 30.03.2009.

SATZUNG

für den Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 3. Änderung nach § 13 a BauGB (Sondergebiet "Verbrauchermarkt") der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- a) §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013
- b) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013
- c) Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012
- d) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013

für den Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 3. Änderung nach § 13 a BauGB (Sondergebiet "Verbrauchermarkt") in der Fassung vom 10.03.2014 folgende Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 3. Änderung nach § 13 a BauGB (Sondergebiet "Verbrauchermarkt") wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 3. Änderung nach § 13 a BauGB (Sondergebiet "Verbrauchermarkt") 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.

Herzogenaurach, den 07.04.2014




Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister