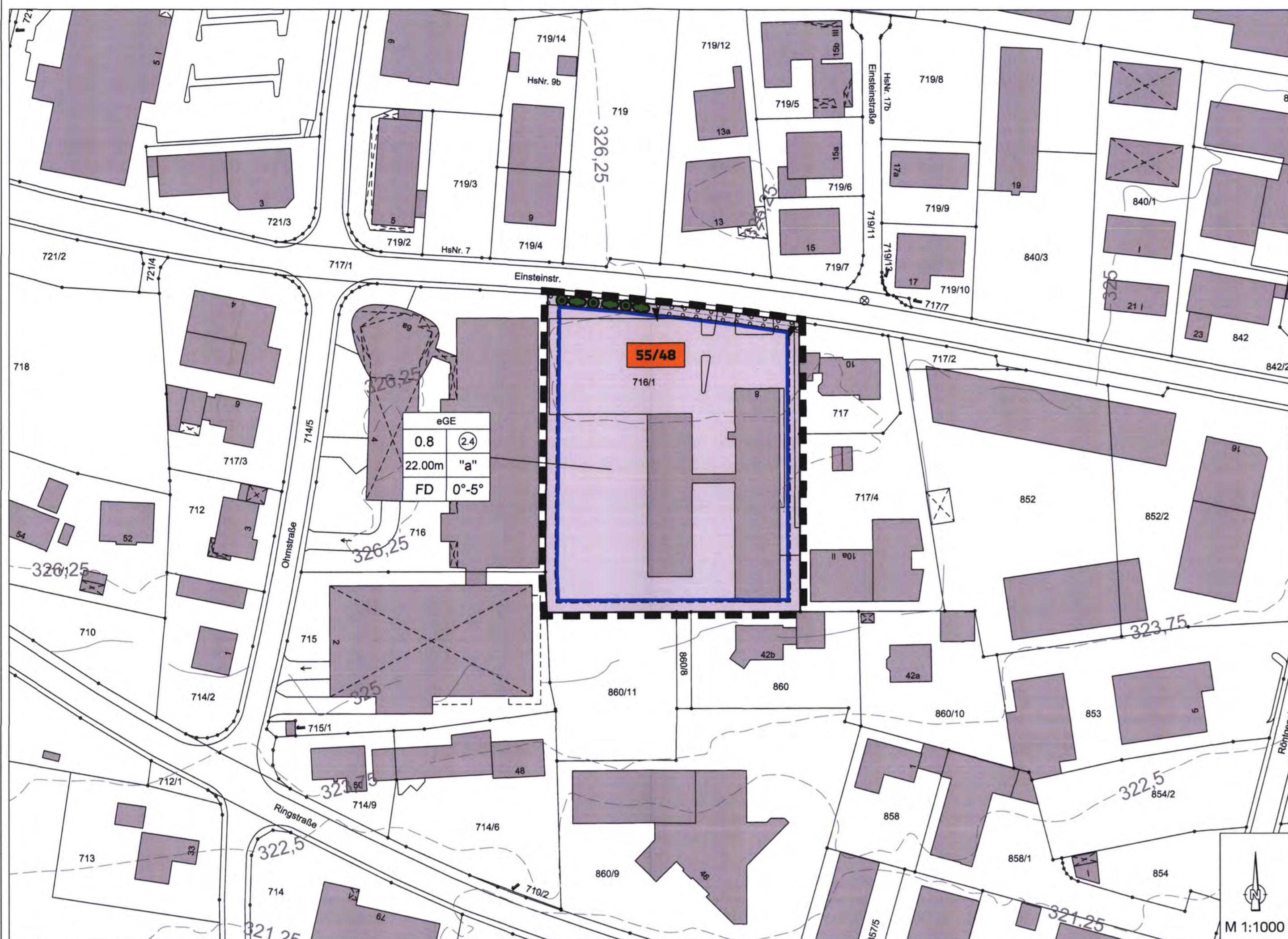


Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 5. Änderung, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach



Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
max. Gebäudehöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

- Geltungsbereich
- eGE eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (s. Pkt. 1. der textl. Festsetzungen)
- 22,00m max. zulässige Gebäudehöhe (in m) über Straßenoberkante (s. Pkt. 2 der textl. Festsetzungen)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (s. Pkt. 2 der textl. Festsetzungen)
- 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) (s. Pkt. 2 der textl. Festsetzungen)
- "a" abweichende Bauweise siehe Punkt 3 der textlichen Festsetzungen
- FD Flachdach
- 0°-5° Dachneigung
- Baugrenze (s. Pkt. 3 der textl. Festsetzungen)
- Einfahrtsbereich
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehende Bebauung / Abgrenzung unterirdischer baulicher Anlagen, z. B. Tiefgarage
- Höhenlinien (m ü. NN)

Nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung / 2. Änderung Änderung der Festsetzungen zum Lärmschutz

- Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) je Teilfläche db(A)/m², tags (6.00-22.00 Uhr) / db(A)/m², nachts (22.00-6.00 Uhr)

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung und für die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die jeweilige Festsetzung der Nutzungsschablone.

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

Höheanlage Fertigfußboden:

Bei Neubaumaßnahmen darf die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss max. 1,00 m über bestehendem Gelände an der Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Einsteinstraße) liegen.

Gebäudehöhe:

Die max. zulässige Gebäudehöhe ist auf 22,00 m begrenzt. Bezugshöhe stellt das bestehende Gelände an der Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Einsteinstraße) dar.

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. eingebaute Treppen oder Aufzüge zum Ausstieg auf die Dachfläche) bis zu einer Höhe von maximal 2,5 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.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf.

Unabhängig von der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenze sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Tiefgaragen / unterirdische Parkdecks

Tiefgaragen / unterirdische Parkdecks sind innerhalb der Grundstücksflächen, auch über die Baugrenzen hinaus, generell zulässig. Es gilt, dass sie nicht mehr als 1,20 m über die Geländeoberkante herausragen und der Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche 1,50 m beträgt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen wie z. B. Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten, Anlieferungszone, Stellplätze und Einfriedungen zulässig.

6. Baugestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung zulässig.

Die Ausgestaltung der Gebäude wird überwiegend durch die angestrebte betriebliche Funktion beeinflusst. Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Holz, nicht glänzendes Aluminium oder Plattenwerkstoffe aus Faserzement, Holz oder Metall in hellen oder gedeckten Farben zulässig. Glänzende oder spiegelnde Fassadenverkleidungen sind ausgeschlossen. Aus gestalterischen Gründen ist die Fassade bei Baukörpern über 30 m Länge sichtbar zu gliedern. Dies kann z. B. über deutlich wahrnehmbare Vor- und Rücksprünge, Farb- und Materialwechsel erfolgen.

7. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet derart eingeschränkt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren gesamte Schallemissionen die im Planblatt festgesetzten IFSP pro m² nicht überschreiten. Als Tagzeit gilt der Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr, als Nachtzeit der Zeitraum von 22.00. bis 06.00 Uhr.

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 2,0 über Gelände und ungehinderter und verlustloser Ausbreitung nach allen Seiten in den oberen Halbraum (Ds = 2 π r²) unter Einbeziehung der Luftabsorption (bei 500 Hertz), Zusatzdämpfungen durch den Boden gem. Kap. 7.3.2, aber ohne Berücksichtigung von Richtwirkungen, Abschirmungen oder Reflexionen auf dem Betriebsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes selbst.

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

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

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

Werbe- und Schriftzüge dürfen 5% der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, dass keine Blendwirkung für Fahrzeuglenker und die umliegenden Bereiche erfolgt. Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.

9. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Versorgungs-einrichtungen.

Aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Ortsbildes und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, sind Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig. Für die Regelungen der Telekommunikationslinien gilt § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz fort.

10. Drainagen / Grundwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Sollten bei der Bebauung Drainagen beschädigt oder zerstört werden, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen. Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

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

Bei Ausbildung einer halboffenen Parkebene im Untergeschoss darf der umlaufende Sockel an der Grundstücksgrenze max. 1,20 m betragen. (siehe 4.)

Für evtl. zusätzlich erforderliche Absturzsicherungen sind außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden alle Arten von Einfriedungen zulässig.

Eine Gesamteinfriedungshöhe von 2,00 m ist zulässig.

12. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 BauGB)

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebiet) ist gärtnerisch anzulegen. Für Gehölzpflanzungen sind die Gehölze der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach zu verwenden. Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche sind dabei mindestens fünf standortgerechte Laubbäume erster oder zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon sind mindestens vier Laubbäume erster oder zweiter Ordnung entlang der Einsteinstraße zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrtbereiche sind vom Pflanzgebiet ausgenommen. Pro Baum muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² vorgesehen werden. Die Pflanzflächen sind gegen Befahren und Befahren zu sichern. PKW-Stellplätze und Fußwege sind - mit Ausnahme der überdachten Stellplätze - in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Rasengittersteine) zu errichten.

Dachbegrünung:

Die Dachflächen sind mit einem Anteil von mind. 60% der Dachfläche zu begrünen. Die Dachflächen von Dachaufbauten müssen nicht begrünt werden. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Die Stärke der Substratschicht sollte mind. 8 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

13. Allgemeiner Hinweis zu den textlichen Festsetzungen

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten ausschließlich die hier aufgeführten Festsetzungen. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ 1. Änderung verlieren für diese Grundstücke ihre Gültigkeit.

Die Festsetzungen zum Immissionschutz aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderung / 2. Änderung – Änderung der Festsetzungen zum Lärmschutz der Stadt Herzogenaurach gelten unverändert fort.

Hinweise

Immissionschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Im Hinblick auf die o. a. Errichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen gelten die Anforderungen der textlichen Festsetzungen zum Immissionschutz jedenfalls dann als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass die aus den im Planblatt festgesetzten IFSP resultierenden Immissionspegel an allen außerhalb des Geltungsbereiches liegenden maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Gewerbegebiet:	
tags (6.00-22.00)	65 dB(A)
nachts (22.00-6.00)	50 dB(A)

Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet:	
tags (6.00-22.00)	55 dB(A)
nachts (22.00-6.00)	40 dB(A)

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Auf die bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen und den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft und auf den Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

Sicherheitseinrichtungen

Diese sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen. Lampen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

Kfz- und Fahrradstellplätze

Die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung, Bereitstellung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung StS) vom 02.04.2009.

Freiflächenplan

Über die Ausführung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Regenerative Energie und Nutzung von Niederschlagswasser

Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

Geplante Baumpflanzungen

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Wandbegrünung

Sofern architektonische Belange nicht entgegenstehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m – insbesondere auch Garagenwände – mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen), welche während der Bauarbeiten aufgefunden werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Alltasten

Sollten bei Bodeneingriffen im Plangebiet Belastungen / Verunreinigungen angetroffen werden, sind diese unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, dem zuständigen Landratsamt Erlangen-Höchststadt und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu melden.

Bei einem Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Bodenversiegelung

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z. B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau).

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindliche Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Flächen) das Oberflächenwasser zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen (z. B. durch eine geordnete Zuführung in ein Rohrsystem).

Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschieben und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

Satzung für den Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 5. Änderung, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §62, 9, 10 und 13a 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 Gesetz vom 24. Juli 2015
- 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 (Planzeichenerverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011

für den Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ - 5. Änderung, nach § 13a BauGB in der Fassung vom 8. Februar 2016 folgende Satzung

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ - 5. Änderung, nach § 13a BauGB wird beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ - 5. Änderung, nach § 13a BauGB 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 Geldebuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Verfahrenshinweise

Aufstellung (§ 13a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ - 5. Änderung, nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 24. September 2015 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1. Oktober 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Umterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
Die Umterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 2. Oktober 2015 bis einschließlich 16. Oktober 2015 stattgefunden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26. November 2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 11. Dezember 2015 bis einschließlich 22. Januar 2016 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 3. Dezember 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. Dezember 2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2015 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 25. Februar 2016 den Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ - 5. Änderung, nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Herzogenaurach, den 2. März 2016

Dr. Gernot Hacker
Erster Bürgermeister



Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 7 a „Gewerbegebiet Nord“ - 5. Änderung, nach § 13a BauGB wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 vom 10.03.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und § 214 Abs. 2 a BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 10.03.2016

Dr. Gernot Hacker
Erster Bürgermeister



Endfassung: 8. Februar 2016

Bebauungsplan Nr. 7 a "Gewerbegebiet Nord" - 5. Änderung, nach § 13a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates vom	24. September 2015
bearbeitet	September 2015 Dr. Gierl Fr. Sträter
gezeichnet	September 2015 Dr. Gierl
Änderungen:	
Änderungen:	