

Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung nach § 13 a BauGB



Zeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	
Bauweise	Dachform	

- Geltungsbereich
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise
- Flachdach
- Baugrenze
- Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Nutzungsartengrenze

Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehende Bebauung
- Höhenlinien (m ü. NN)
- Nachrichtliche Übernahme der Biotopkartierung mit Nummer im Geltungsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung nach § 13a BauGB entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als - Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet Lebenshilfe Frühförderung und Wohnheim" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Im ausgewiesenen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - im SO 1 Einrichtungen für die Frühförderung, für eine Begegnungsstätte sowie Flächen für Erschließungs- und Versorgungsanlagen, Stellplatzflächen und Nebenanlagen
 - im SO 2 Einrichtungen für Wohnheime

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
 Als höchstzulässiges Maß für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten die im Planblatt festgesetzten Werte.

3. Bauweise

Im Planteil ist sowohl die offene als auch die abweichende Bauweise gemäß dem § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig.
 Die abweichende Bauweise bezieht sich hier auf einen Baukörper, der unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 2 BayBO eine Länge von 50 m überschreitet.

4. Abstandsflächen

Im Sondergebiet SO 1 werden nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO Abstandsflächen von 0,5 H zugelassen. Im Sondergebiet SO 2 gelten die durch die BayBO nach Art. 6 festgesetzten Abstandsflächen.

5. Nebenanlagen / Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Grenzbebauung im Sinne des Art. 6 BayBO zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 Zur Ermittlung der Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach verwiesen. Die Bepflanzung der Stellplätze ist davon losgelöst nach Punkt 8. der textlichen Festsetzung vorzunehmen.

6. Baugestaltung

Konstruktive und funktionelle Notwendigkeit bedingen in dem Sondergebiet verschiedenartige Baukörper und Formen. Daher haben sich Gebäude und feste Bauteile nach ästhetischen Werten zu richten. Dies gilt besonders für Bauhöhen, Baumaterialien und Proportionen. Die zulässige Dachform im SO ist ausschließlich das Flachdach (FD). Die Gestaltung des Flachdachs ist mittels einer Kiesanschlottung vorzunehmen.

Geschosshöhen

Im nördlichen Bereich (SO 1) sind max. zwei Vollgeschosse mit einer max. Gebäudehöhe von 8,00 m zulässig. Bezugspunkt ist Fertigfußboden Oberkante im Erdgeschoss (FFOK EG).
 Im südlichen Teil (SO 2) sind max. vier Vollgeschosse bei einer max. Gesamthöhe von 14,00 m zulässig. Bezugspunkt ist FFOK EG.

Farbgebung

Die Farbgebung darf das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie ist bei der Baueingabe mit Farbmuster vorzulegen. Sie hat sich in das Stadtbild einzufügen.

Einfriedung

Außer Stacheldrahtzäunen und Mauern sind alle Arten von Einfriedungen zulässig.
 Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätzen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.
 Die Höhe der Einfriedung ist auf max. 2,0 m beschränkt.

Passiver Lärmschutz

Im SO 2 wird der Einbau von Schallschutzfenstern mit mindestens der Klasse 3 festgesetzt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Werbe- und Schriftzüge dürfen ca. fünf Prozent 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 der umliegenden Bereiche, dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern, oder eine Beeinträchtigung des Stadtbildes nicht erfolgt. Die Werbeanlagen sind mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt abzustimmen (Art. 81 Abs. 1 Nr 1 und 2 BayBO).

7. Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung nach § 13 a BauGB wird die gewerbliche Nutzung im SO 1 auf die Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr) beschränkt. Während der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) sind im gesamten Plangebiet ausschließlich nicht störende Tätigkeiten (z.B. Büroarbeiten, Betreuung der Bewohner, automatisch gesteuerte haustechnische Anlagen) zulässig. Es sind ausschließlich Anlagen zulässig, deren angegebene Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Gewerbefläche	Emissionskontingent L_{eq} in dB	
	tags	nachts
sonstiges Sondergebiet (SO 1)	59	40
sonstiges Sondergebiet (SO 2)	59	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

8. Gestaltung der Grundstücksfläche

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

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Bei der hier vorliegenden Fläche sind mindestens 9 großkronige und 6 Bäume mittlerer Größe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich ist eine aufgelockerte Grenzbeplantzung mit einheimischen Gehölzen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze vorzunehmen. Die möglichen Pflanzen sind der Pflanz- und Artenliste zu entnehmen (Artenliste s. Anhang 1 der Begründung).

9. 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 Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

10. Leitungsverlegungen

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Ortsbildes und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

11. Drainagen

Sollten bei der Bebauung Drainagen beschädigt oder zerstört werden, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

12. Allgemeine Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelten ausschließlich die hier aufgeführten Festsetzungen. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 7b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" verlieren für das Plangebiet ihre Gültigkeit.

HINWEISE:

1. Böschungen und Stützmauern

Sind für die Erstellung und den Bestand der öffentlichen Straßen Böschungen und Stützmauern notwendig, so sind diese von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten (natürlicher Neigungswinkel).

2. Energie

Technische Einrichtungen (zusätzlich zu Öl-, Gas-, Strom- oder Feststoffheizung) zur Energiegewinnung sind zugelassen. Wenn sie nicht im Inneren des Gebäudes errichtet werden können, müssen sie sich der Architektur bzw. der Umgebung anpassen. Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

3. Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet 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 Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4. Grundwasser

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

5. Immissionsschutz

Die Schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft IBAS vom 11.07.2012 Bericht-Nr.: 12.6329/1 bildet die Grundlage für Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe Punkt 7) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung nach § 13 a BauGB.

Im Zuge nachfolgender Baugenehmigungen ist die Beteiligung des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt, Fachbereich Immissionsschutz, erforderlich.

Die für die Schallberechnung zugrundegelegte Emissionsfläche entspricht im Süden und Osten dem Verlauf der Geltungsbereichsgrenze. Richtung Norden wurde die Fläche bis zur städtischen Entlastungsstraße Nord in die Untersuchung einbezogen. Im Westen wird die zugrundegelegte Emissionsfläche durch die östliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 845, Gemarkung Herzogenaurach, begrenzt. Bei der Ermittlung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden für die Betrachtung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbeflächen die realen Ausbreitungsbedingungen zugrundegelegt. Wohngegen zur Ermittlung der Emissionskontingente für den Geltungsbereich lediglich die DIN 45691 "Geräuschkontingenterung" vom Dezember 2006 und damit eine Ausbreitung im Vollraum, ohne weitere Dämpfungen, herangezogen wurde.

6. Bodenversiegelung

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (z.B. offenes Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen 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 Ableitung auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Flächen) das Oberflächenwasser zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. durch eine geordnete Zuführung in ein Rohrsystem).

Satzung für den Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung nach § 13 a BauGB

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

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung nach § 13 a BauGB wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung nach § 13 a 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 Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

VERFAHRENSHINWEISE

Aufstellung (§ 13 a BauGB)

Die Aufstellung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung nach § 13 a BauGB wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 19.07.2012 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 03.08.2012 bis einschließlich 04.09.2012 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 26.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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

Mit Schreiben vom 26.07.2012 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 25.10.2012 den Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den 29.10.2012

Dr. German Häcker
 Erster Bürgermeister

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung nach § 13 a BauGB wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 46 vom 15.11.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 16.11.2012

Dr. German Häcker
 Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 7 b "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderung nach § 13 a BauGB der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates vom	19.07.2012	
bearbeitet	09.07.2012	Hr. Schneider Hr. Geier
gezeichnet	09.07.2012	Hr. Schneider Hr. Geier
Änderungen: Biotopkartierung, Immissionsschutz	05.10.2012	Hr. Geier