

Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" der Stadt Herzogenaurach

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Stadtrates vom	26.02.03	
bearbeitet	Februar 03	Fr. Strater Hr. Geier
gezeichnet	21.02.03	Fr. Strater Hr. Geier
Änderungen (Anpassung Sichtdreieck)	22.04.03	Hr. Geier
Änderungen (Nutzungsschablone Fläche für Versorgung, Heizkraftwerk)	28.04.03	Hr. Geier

Zeichenerklärung für Festsetzungen

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

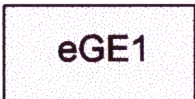
Füllschema der Nutzungsschablone



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



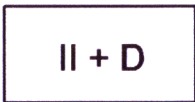
eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
(s. Pkt. 1.1 der textl. Festsetzungen)



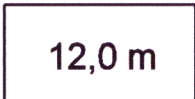
eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
(s. Pkt. 1.1 und 1.2 der textlichen Festsetzungen)



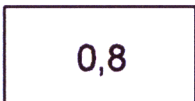
Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
"Sondergebiet für Sportfachmarkt"
(s. Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzungen)



Zwei Vollgeschosse, Dachausbau möglich,
jedoch nicht als Vollgeschöß



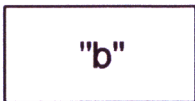
Gebäudehöhe über FOK-EG



Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)



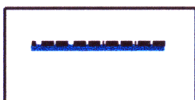
besondere Bauweise
siehe Punkt 3 der textlichen Festsetzungen



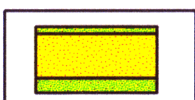
geneigtes Dach



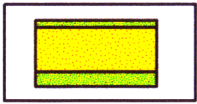
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmission-
schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



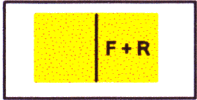
Baugrenze



Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün



Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün



Verkehrsfläche; öffentlicher Fuß- und Radweg



Flächen für Versorgungsanlagen



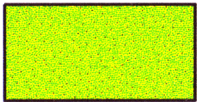
Fernwärme



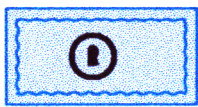
Elektrizität (Trafostation)



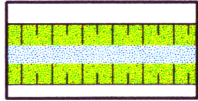
Öffentliche Parkfläche



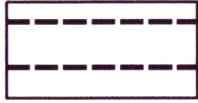
Grünfläche



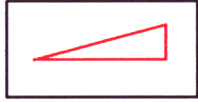
Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: Regenrückhaltebecken



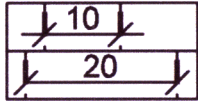
Fläche für Regenrückhaltebecken (RRB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



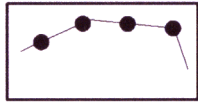
Sichtdreiecke, s. textl. Festsetzungen



Bauverbot entlang der Kreisstraße ERH 3 (10,00 m)
Bauverbot entlang der Nordumgehung (20,00m)

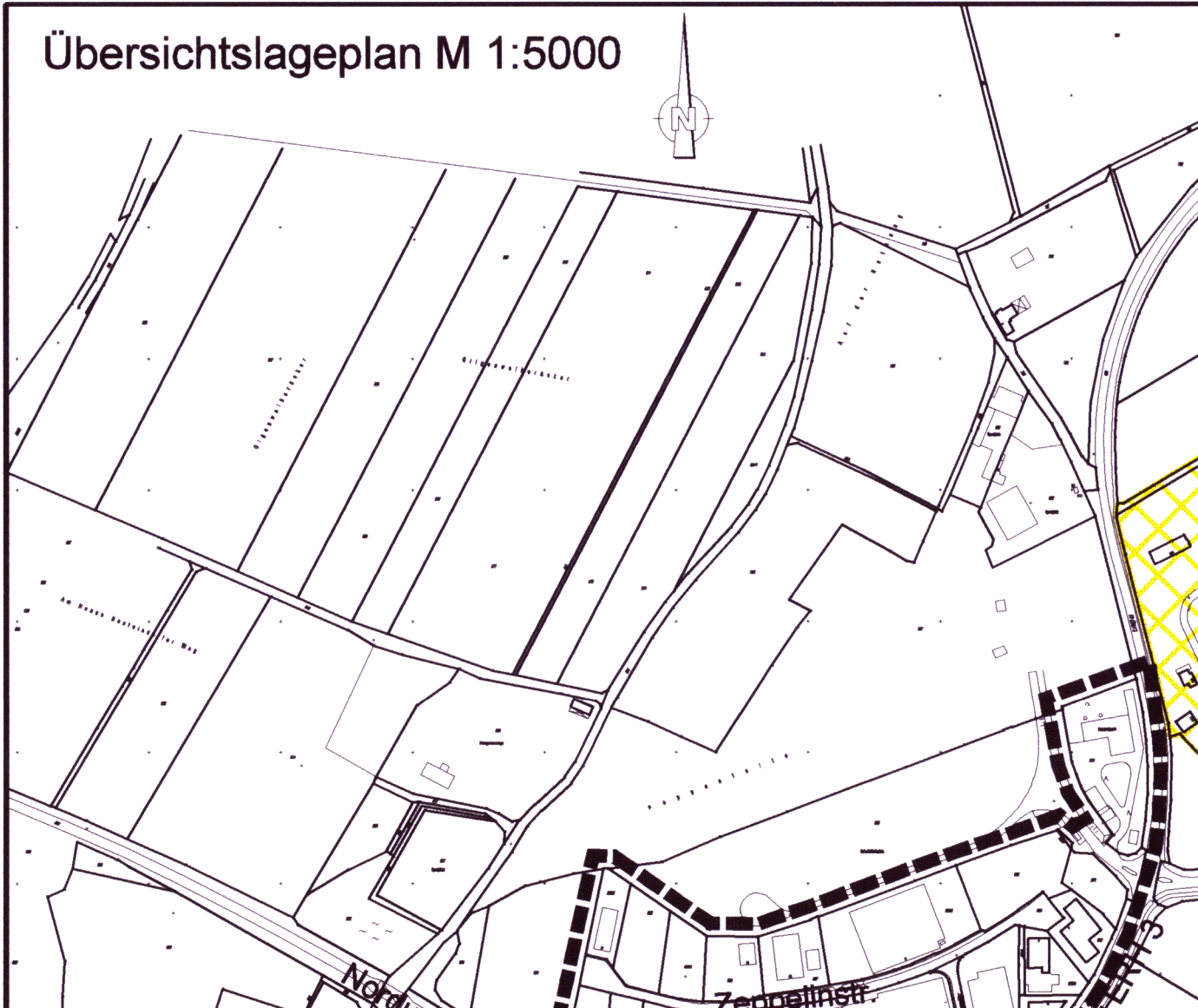


Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

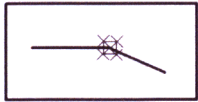


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Übersichtslageplan M 1:5000



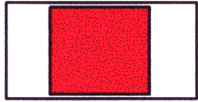
Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan



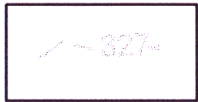
bestehende Grundstücksgrenze



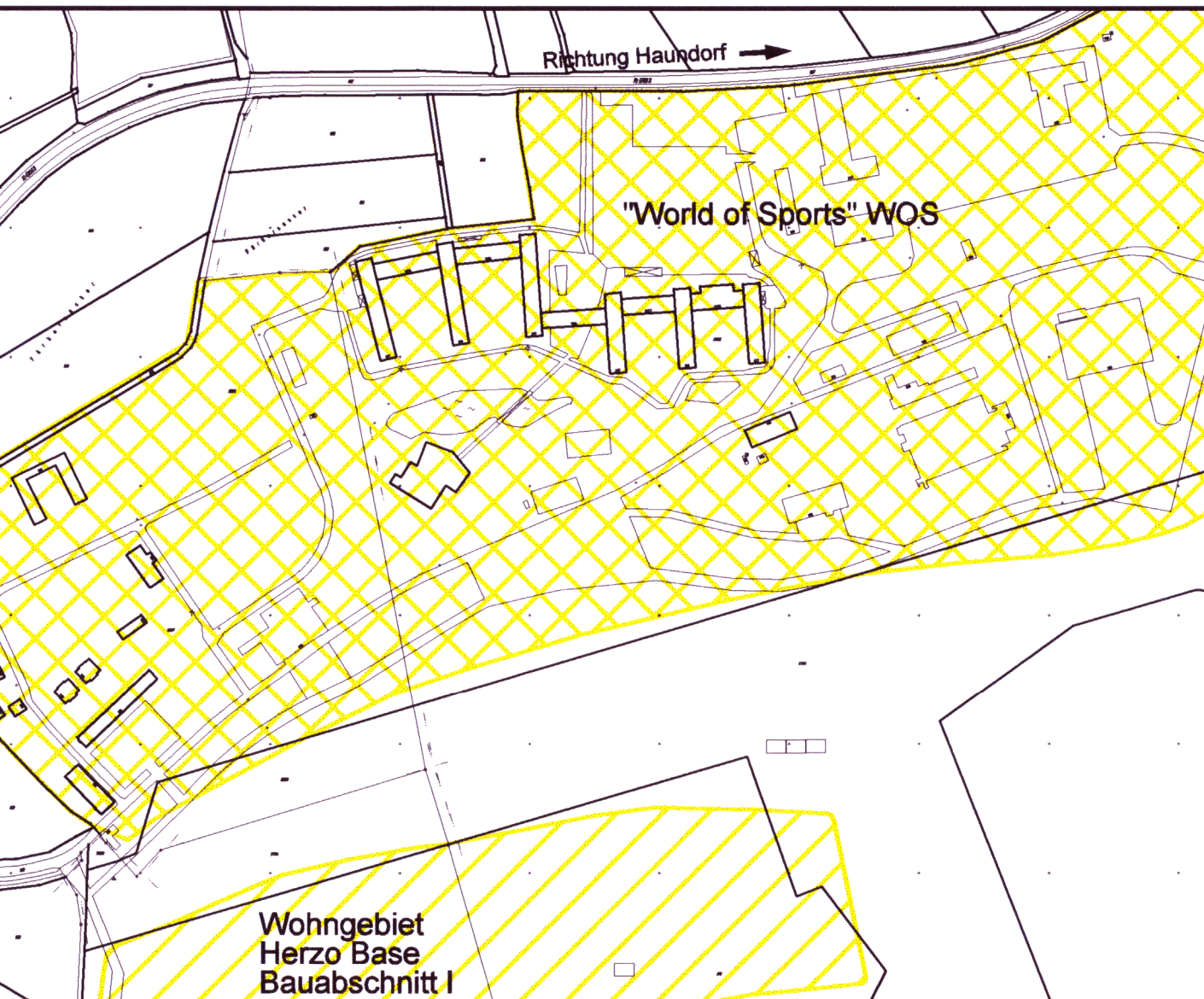
Flurstücksnummer



bestehende Bebauung



Höhenlinien (m ü. NN)



Richtung Haundorf →

"World of Sports" WOS

Wohngebiet
Herzo Base
Bauabschnitt I

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" der Stadt Herzogenaurach entsprechend der im Planblatt festgesetzten Nutzungsart als

- eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Sportfachmarkt"
- Fläche für Versorgung (Heizkraftwerk) festgesetzt.

1.1 Die mit eGE und eGE1 gekennzeichneten Planbereiche werden als eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Unzulässig sind hier:

- Vergnügungsstätten sowie
- alle Einzelhandelsbetriebe, die gemäß "Ulmer Liste" (s. Anhang zur Begründung) ein zentrenrelevantes Sortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind zulässig.

1.2 Im eGE1 gekennzeichneten Planbereich ist zusätzlich eine Nutzung als

- Lagerplatz unzulässig.

1.3 Für das "Sonstige Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Sportfachmarkt" gilt:

max. zulässige Verkaufsfläche gesamt:	ca. 3.700 m ²
max. zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente	
Sportartikel kleinteilig, Sportbekleidung:	ca. 3.200 m ²
Restfläche ausschließlich nicht zentrenrelevante Sportartikelsortimente	ca. 500 m ²

(s. Anhang "Ulmer Liste")

Wohnungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen umgewandelt werden.

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 und der festgesetzten max. Firsthöhe.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete gilt als Regelmaß für die Geschosshöhe = 3,75 m.

Als höchstzulässiges Maß gelten die Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

3. Bauweise

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

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Dies gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen. Ausnahmen können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

5. Baugestaltung

5.1 Dachform und Dachneigung

5. Baugestaltung

5.1 Dachform und Dachneigung

Als grundsätzliche Dachform sind geneigte Dachflächen zu verwenden. Abweichende Dachformen können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

5.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind grundsätzlich Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig. Andere Bedachungsmaterialien können, wenn es städtebaulich vertretbar ist und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

6. Firsthöhe

Die Gebäudehöhe wird im Sondergebiet auf max. 12,0 m begrenzt.

7. Werbeanlagen

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

Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

In der Regel sollen die Werbe- und Schriftzüge 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 der umliegenden Bereiche nicht erfolgt. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

Die Werbeanlagen sind mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt abzustimmen.

Weitergehende Vorschriften werden durch die Festsetzungen nicht ersetzt.

8. Farbgebung

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

9. Einfriedungen

Außer Stacheldrahtzäunen sind alle Arten von Einfriedungen zulässig. Gemauerte oder betonierete Pfeiler sind nur an den Einfahrten bzw. Eingängen zulässig. Mauern sind nur als Sichtmauerwerk (Klinker oder Kalksandsteinziegel) zulässig.

Betonwände müssen strukturiert sein (Strukturschalung, bossiert, Waschbeton).

Einfriedungen zu den nicht bebaubaren landwirtschaftlichen Flächen dürfen nur mit hinterpflanztem Maschendrahtzaun ausgeführt werden.

Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt oder durch ein Tor verschlossen werden.

10. Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB (A) / m² in der Nachtzeit nicht überschreitet.

Der Nachweis hierüber ist mit dem Bauantrag zu liefern.

11. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a)

11. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a)

Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

Hierfür sind einheimische Gehölze zu verwenden, z.B. Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche, Birke, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Schlehe, Hundstrose, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Apfelrose.

Der Stammumfang muss mind. 16/18 cm betragen.

Für den Bau der Fahrgassen, Fußwege und Kfz-Stellplätze muss versickerungsfähiges Material Verwendung finden. Ausnahmen können für Ladezu- und -abfahrten erteilt werden.

Auf den Grundstücken, die gleichzeitig den Ortsrand bilden, sind, um eine dichte Ortsrandeingrünung zu erreichen, mind. je 10 m ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die dazwischenliegenden Flächen sind dicht mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Über die Ausführung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit der Bauvorlage ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Materialien und einer detaillierten Pflanzliste vorzulegen.

12. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten, Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände errichtet werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

13. 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.

14. 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.

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).

Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Herzogenaurach abzutreten.

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. Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11.05.1990. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" der Stadt Herzogenaurach.

4. Ermittlung der Kfz-Stellplätze

Zur Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 22.03.1991. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" der Stadt Herzogenaurach.

5. Errichtung von Garagen und Carports

Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltung von Garagen, Carports und deren Ein- und Ausfahrten vom 08.06.1995. Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" der Stadt Herzogenaurach.

6. Leitungsrecht für Versorgungsleitungen

Die im Privatgrund liegenden Versorgungsleitungen sind durch Leitungsrechte zu sichern.

7. 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.

**Satzung
für den Bebauungsplan Nr. 8
"Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße"
der Stadt Herzogenaurach
vom 30.07.2003**

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 89 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Satzung
für den Bebauungsplan Nr. 8
"Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße"
der Stadt Herzogenaurach
vom 30.07.2003

Die Stadt Herzogenaurach erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 89 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung, des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung sowie des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" wird beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" besteht aus dem Planblatt, einem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung.

§ 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 30.07.2003
Stadt Herzogenaurach


Lang

1. Bürgermeister



VERFAHRENSHINWEISE

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 26.02.2003 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 26.05.2003 bis einschließlich 02.07.2003 durchgeführt.
- c) Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2003 den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSHINWEISE

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 26.02.2003 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 26.05.2003 bis einschließlich 02.07.2003 durchgeführt.
- c) Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2003 den Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" als Satzung beschlossen.
- d) Der Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Zeppelinstraße" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31 vom 31.07.03 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Auf Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den 01.08.03
Stadt Herzogenaurach


Lang
1. Bürgermeister

