



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GEe Gewerbegebiet eingeschränkt

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Zu- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Gehweg"

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baulfläche (TF = Teilfläche)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Landwirtschaft

Fläche für Wald (Auwald)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Bach, Graben

Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

9. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung (Rammleitung)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrünung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Höhen in m ü. NN

mögliche Gebäudestellung

Geländegestaltung / Abgrabung

Satzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Kühnhofener Straße“ der Stadt Hersbruck

Die Stadt Hersbruck erlässt aufgrund §§ 2, 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 375) Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Kühnhofener Straße“ als Satzung der Stadt Hersbruck.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit den darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem integrierten Grünordnungsplan.

§ 1 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO
Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen.
Zulässig ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs Kühnhofener Straße 42 um ein Produktionsgebäude (inkl. Extrusion) sowie Bürogebäude und Lagerhallen bzw. plätze und Lagerplätze.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A)“ für die Richtungssektoren angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK.zus.k nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
	Tag (Lux,tags)	Nacht (Lux,nachts)
BEzeichnung	Gewerbeflächen [m ²]	
GEe1	5.994	59
GEe2	4.064	62
GEe3	1.502	64

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis H erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (LEK.zus.k):

Nachrichtliche Hinweise: Die nachfolgenden Hinweise gründen nicht im Bebauungsplan, sondern in anderen (Rechts-)Vorschriften.

Ausgrabungen von Bodendenkmälern
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Grundwasser
Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Der Bauherr hat vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Nürnberger Land zu beantragen.
Es wird empfohlen, zum Schutz gegen Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser wasserundurchlässige Wannen und gesicherte Lichtschächte auszubilden bzw. konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden zu ergreifen.

Niederschlagswasser
Das nicht oder gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt abgeleitet.

Quell-, Schichten- oder Drainwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll in geeigneten Rückhaltungen gesammelt werden, z.B. Zisternen. Auf die Regelungen zur Mindestgröße der Regenwassernutzungsanlagen in der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Hersbruck wird verwiesen.

Auf die Überflutungsgefahr bei extremen Hochwasserereignissen wird ausdrücklich hingewiesen. Permanente Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Freizuhaltende Sichtdreiecke
Das Sichtfeld ist von Anpflanzungen aller Art, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungsfreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

DIN-Normen
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Hersbruck, Untere Markt 1, 91217 Hersbruck zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

Richtungssektor	A	B	C	D	E	F	G	H
Anfangswinkel	345	88	95	105	133	150	188	239
Endwinkel	88	95	105	133	150	188	239	275
LEK,tags	10	2	8	3	3	4	5	3
LEK,nachts	10	2	8	3	3	4	20	3

Der Bezugspunkt BPzus für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4459082,15 / Y = 5486689,88.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionswerte im Richtungssektor k LEK_j durch LEK_j + LEK.zus.k zu ersetzen ist.
Die Relevanzgrenzen der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der obigen Festsetzungen vorzulegen.
Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze: Die maximale Gebäudehöhe im GEe 1 beträgt 359,00 m üNN, im GEe 2 351,00 m üNN, im GEe 3 350 m üNN bzw. mind. 0,7 m unter der Gebäudehöhe im GEe 2 (derzeitige Höhe bestehender Betriebshof 340,05 m üNN), siehe Ansehen in der Begründung.
Gemessen wird bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten, sind aber von der Außenkante des Gebäudes um mind. 3,0 m zurückzusetzen und auf insgesamt max. 10% der Dachfläche zu begrenzen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Unabhängig von der festgesetzten Baugrenze gelten die Abstandsflächen der BayBO.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen bis 120 m zulässig sind.

3.3 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzeregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
Ausgleichsfläche nördlich der Baulfläche (2.720 qm):
Diese Ausgleichsflächen ist als Streuobstwiese zu gestalten. Maßnahmen: Pflanzung von mind. 15 Laubbäumen oder Obstbaum-Hochstämmen, Mahd des Grünlands ab 1.7. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr oder extensive Beweidung (Umfang 2.720 qm).

Ausgleichsfläche westlich der Staatsstraße (6.021 qm)
Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung von naturnahen Fließ- und Stillgewässern, Feuchtmulden, Auwald, Gehölzen und extensiv genutztem Grünland bzw. Gras-Krautfluren festgesetzt. Zulässig ist 1-2 malig jährliche Mahd ab 15.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz. Im Bereich der Grünlandflächen sind innerhalb der Fläche oder an Rändern insgesamt 10 % der Fläche von der jährlichen Mahd auszusparen (einjährige Brache). Diese Flächen sollen jährlich wechseln. Die für Auwald vorgesehene Fläche ist einer natürlichen Bewaldung zu überlassen. Für Gehölzplantzungen sind ausschließlich standortheimische autochthone Gehölze zulässig.

4.2 Flächen mit Begrünungsbindung
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten.
Teilfläche 1 ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Entlang des verlegten Rauschelbaches sind Strauchgruppen aus standortheimischen Gehölzen sowie heimische Laubbäume als Hochstamm (Qualität mind. STU 14/16, Abstand mind. 7,5 m zur Staatsstraße) zu pflanzen.
Teilfläche 2 ist mit freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzen (mindestens 3-reihig) zu bepflanzen. Es ist ein geschlossener Gehölzbestand mit abschirmender Wirkung zu erzielen.

4.3 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelzeit (somit nur zwischen 1.10. und 28.02.) oder unmittelbar nach Mahd des Grünlands zulässig oder wenn nachgewiesen ist, dass keine aktuelle Vogelerbrut auf der Fläche stattfindet.

4.4 Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen) zulässig.

4.5 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten und im Bereich der Ausgleichsfläche zu versickern bzw. gedroselt in den Sittenbach abzuführen.

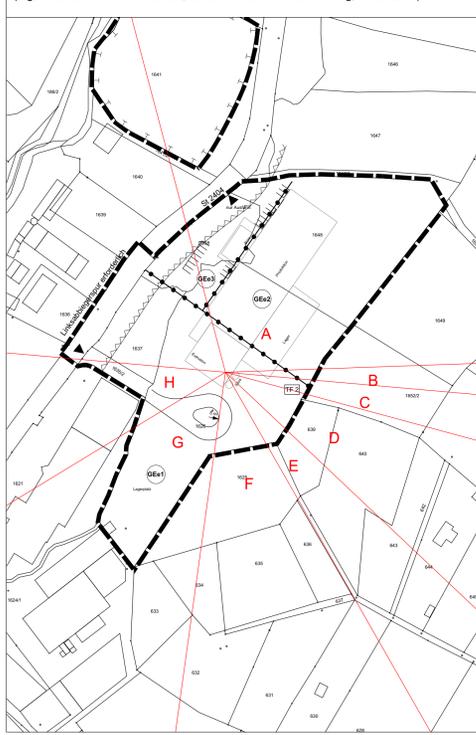
5. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Flächen zum Wasserrückhalt
Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche ist zusätzlich zur Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser aus der Baulfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 555 cbm als Ausgleich für den verlorengehenden Retentionsraum zu schaffen. Rückhaltebecken ist nur in naturnaher Erdbauweise zulässig. Befestigungen sind auf die Einlauf- bzw. Auslaufbauwerke zu beschränken. Auf Festsetzung B.4.1 wird verwiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen

6.1. Dachform: Flachdach (FD).
Das Flachdach der Produktionshalle ist mindestens bis 5 m je Gebäudesite (gemessen ab Attika) zu begrünen; die übrigen Dachflächen können für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Richtungssektoren für Emissionskontingente (Ingenieurbüro Kottermair GmbH; Schalltechnische Untersuchung, 10.09.2019)



- 6.2. Dachneigung: 0-5 Grad.
- 6.3. Die Dacheindeckung ist in folgenden Farbtrönen zulässig: anthrazit, grau.
- 6.4. Einfriedungen
Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 1,6 m, Sockel max. 0,20 m.

D. Allgemeine Vorschriften

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen, der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.

§ 2 Inkrafttreten

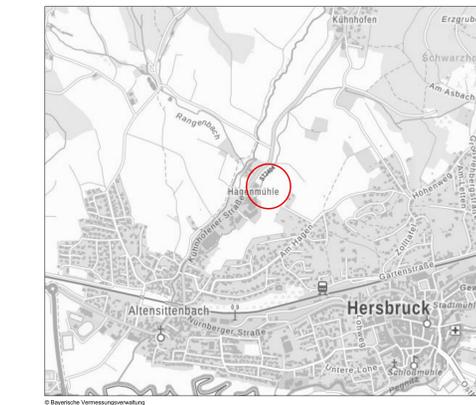
Der Bebl.pl. Nr. 65 „Kühnhofener Straße“ tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch in der Hersbrucker Zeitung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Einbeziehungsatzung Hersbruck-Atensittenbach vom 05.06.2008, deren Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 65 überplant ist, außer Kraft.

Hersbruck, den
Stadt Hersbruck

(Siegel)
Robert Ilg
Erster Bürgermeister

Robert Ilg
Erster Bürgermeister



Entwurf

**Stadt Hersbruck
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 65 "An der Kühnhofener Straße"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 17.09.2019 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90401 Nürnberg pedernberger str. 65 tel 091139357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de