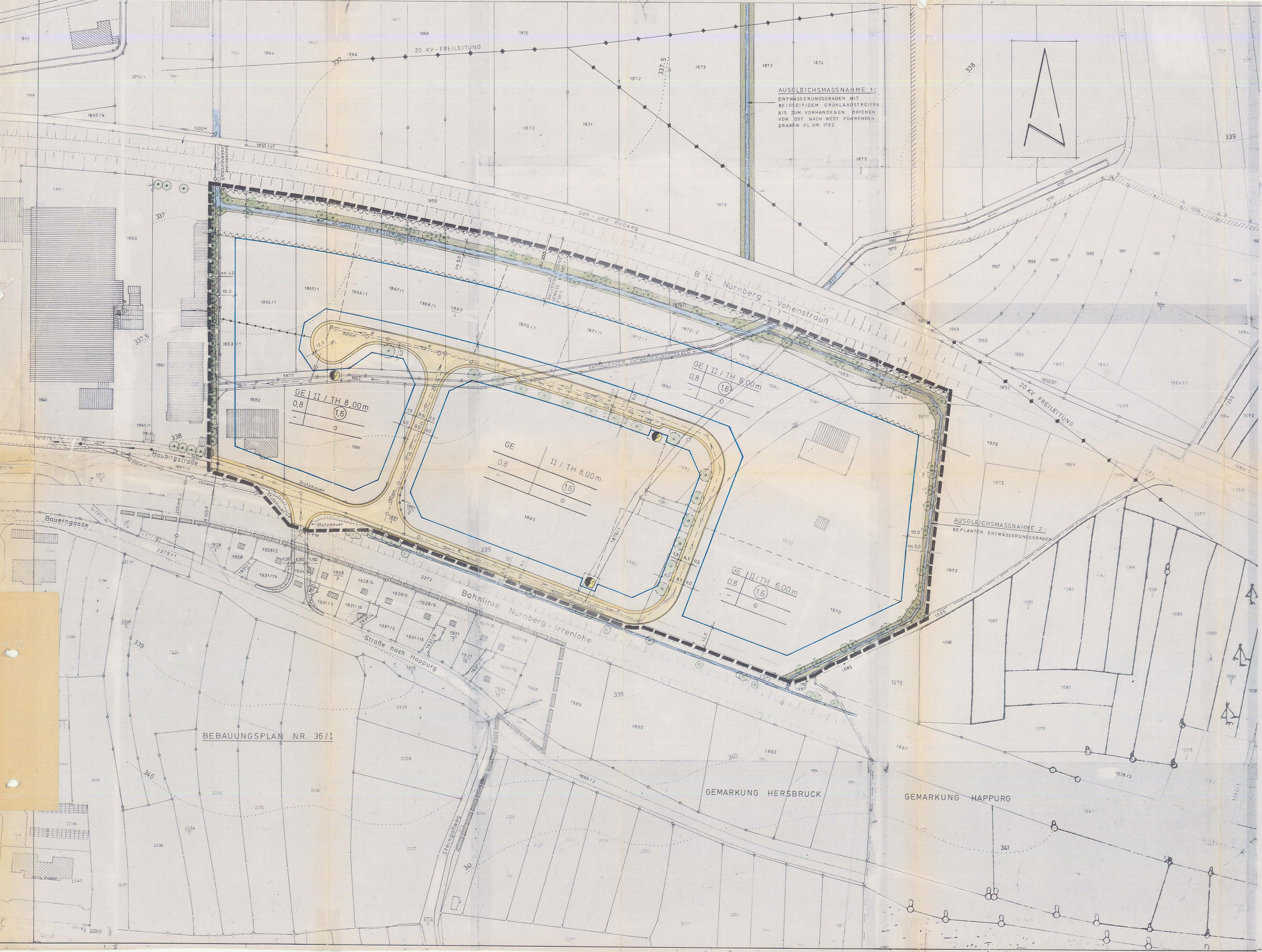


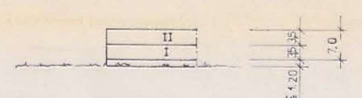
I. PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

a) Für Festsetzungen

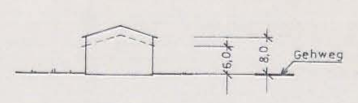
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GE — Gewerbegebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,8 — Grundflächenzahl
- (1,6) — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einfriedung mit Zu- und Ausgangsverbot
- Gehweg / Straße — öffentliche Verkehrsfläche
- P — öffentliche Parkfläche
- 6,5 — Maßangabe in Metern
- TH — Traufhöhe der Lager- und Produktionshallen
- Fläche für Transformatorenstation
- zu erhaltender Baumbestand entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze
- neu zu pflanzende Bäume
- zu verlegender Entwässerungsgraben
- Entwässerungsgraben
- Blendschutzbepflanzung zur B 14 und Flächen für Eingrünungen

NUTZUNGSSCHEMA:

1. Verwaltungs- und Lagergebäude



2. Lager- und Produktionshallen



b) Für Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 1870/1 — Flurstücksnummern
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Betriebsgebäude, Garagen, Nebengebäude
- Stützmauer
- Böschungen
- vorhandene Bäume und Sträucher
- bestehende 20 kV-Freileitung
- bestehender Kanal
- bestehende Wasserleitung
- geplanter Kanal
- geplante Wasserleitung
- 340 — Höhenlinien (Vergrößerungen aus dem Maßstab 1:5000 in den Maßstab 1:1000)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36/I
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in der im Plan festgelegten Begrenzung wie folgt ausgewiesen:

Als GE "Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO. Es dient demnach vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können auch zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ferner Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind genehmigungspflichtige Betriebe und Anlagen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz und Abfallbeseitigungsgesetz nicht zulässig.

Einzelhandelsgeschäfte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Es gilt die offene Bauweise.

In der offenen Bauweise werden im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet, jedoch kann für Betriebsgebäude diese Längenbegrenzung im Wege der Ausnahme überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den als überbaubar festgesetzten Flächen und Geschoßzahlen ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

Die Geschoßhöhe wird mit 3,50 m festgesetzt. Eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m ist zulässig, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Dabei werden die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Geschossen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO wie folgt getroffen:

a) Verwaltungs- und Lagergebäude

Zahl der Vollgeschosse II

b) Lager- und Produktionshallen

TH (Traufhöhe) 6,00 m bzw. 8,00 m über Gehweg

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Soweit sich daraus eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ergibt, wird hier gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BayBO in Abweichung von Art. 6 Abs. 1, 2, 3 und 4 die Grenzbebauung zugelassen.

Das Aufstellen von Wellblechgaragen ist unzulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,60 m nicht überschreiten. Sie sind nach dem Gefälle der Straße zu errichten.

Massive Pfeiler und Säulen sollen nur an den Grundstücksecken sowie an Türen und Toren erstellt werden. Entlang der Bundesstraße sind geschlossene Einfriedungen zu errichten.

5. Pflanzgebot

Zwischen der Bundesstraße 14 und der Bebauung, sowie an der Ost-u. Westseite der Bau- und Geltungsbereichsgrenze und südlich der Längsparkspur sind als Blendschutzbepflanzung zur B 14 bzw. als Grünordnungsmaßnahme für das Baugebiet heimische Gehölze durch den Grundstückseigentümer gemäß Art. 5 Abs. 1 BayBO zu pflanzen. Dabei sollen folgende Gehölzarten verwendet werden:

a) Entlang der B 14 unter Einhaltung der Sichtfreiheit (5-reihig - 8 m breit)

22 Erlen Alnus glutinosa Heister
2 x v. 200 - 250 cm hoch

1 Esche Fraxinus excelsior Heister
2 x v. 200 - 250 cm hoch

7 Eichen Quercus robur Heister m. B.
2 x v. 200 - 250 cm hoch

10 % Traubenkirsche	Prunus padus
20 % Haselnuß	Corylus avellana
20 % Hartriegel	Cornus sanguinea
5 % Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
10 % Weide	Salix viminalis
20 % Schneeball	Viburnum opulus
je 2 x v. 60 - 100 cm hoch	
15 % Liguster 5 - 7 Tr. 60 - 80 cm hoch	Ligustrum vulgare

b) Entlang der Ostgrenze (3-reihig - 5 m breit)

2 Ahorn Acer platanoides Heister
2 x v. 200 - 250 cm hoch

4 Eichen Quercus robur Heister
2 x v. 200 - 250 cm hoch

25 % Haselnuß	Corylus avellana
15 % Weißdorn	Crataegus monogyna
25 % Schlehe	Prunus spinosa
15 % Schneeball	Viburnum opulus
20 % Hartriegel	Cornus sanguinea
je 2 x v. 60 - 100 cm hoch	

c) Entlang der Westgrenze (2-reihig)

20 % Traubenkirsche	Prunus padus
25 % Hartriegel	Cornus sangunea
20 % Schneeball	Viburnum opulus
25 % Feldahorn	
je 2 x v. 60 - 100 cm hoch	
20 % Liguster 5 - 7 Tr. 60 - 80 cm hoch	Ligustrum vulgare

d) Baumreihe entlang der Erschließungsstraße

Baumart:
Eiche Quercus robur Heister
2 x v. StU 10 - 12 cm
Abstand zwischen den Bäumen ca. 15 m

Die Blendschutzbepflanzung in der Bauverbotszone entlang der B 14 ist im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Nürnberg durchzuführen.

6. Erhaltungswürdiger Baumbestand

Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1862 und 1877 Gemarkung Hersbruck befindet sich ein erhaltungswürdiger Pappelbestand, der bei einer Flächenbepflanzung als gliedernder Grüngürtel zwischen den bereits bestehenden und den auszuweisenden Gewerbeflächen dienen soll.

Dieser Baumbestand ist zu erhalten und wird hiermit gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB festgesetzt.

7. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 14

Durch die geplanten Gewerbebetriebe darf durch starke Rauchentwicklung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 14 nicht beeinträchtigt werden. Die Beleuchtungsanlagen (Hofbeleuchtung u.ä.) müssen blendfrei installiert werden. Werbeanlagen dürfen nicht zur B 14 hinweisen.

8. Verlegung des Entwässerungsgrabens

Der das Gewerbegebiet von Nordost nach Südwest durchlaufende Entwässerungsgraben muß an die Nordseite der Baugrundstücke verlegt werden. Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren wird durch die Stadt Hersbruck eingeleitet.

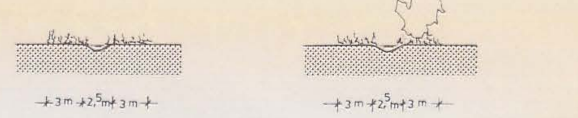
9. Gewässerökologische Strukturanalyse - Ausgleichskonzept

Entsprechend der gewässerökologischen Strukturanalyse ist folgendes Ausgleichskonzept durch die Stadt zu realisieren:

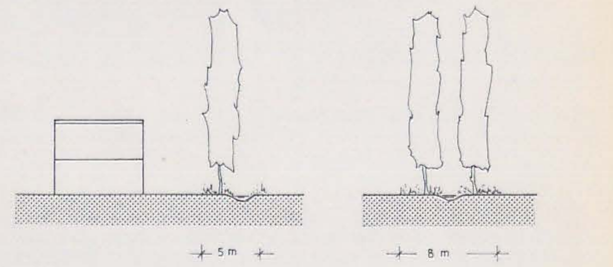
9.1 Ausgleich für den Flächen- und Qualitätsverlust der Biotopfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Ausgleichsmaßnahme 1).

9.2 Ausgleich für die funktionale Beeinträchtigung der gewässerökologischen Verknüpfung (Ausgleichsmaßnahme 2).

Schemaskizzen zur Ausgleichsmaßnahme 1:



Schemaskizzen zur Ausgleichsmaßnahme 2:



10. Luftreinhaltung

Jegliche Anlagen zur Abfallverbrennung, Abfallverwertung und zur sonstigen Abfall- bzw. Reststoffbehandlung, bei denen luftfremde Stoffe emittiert werden, sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG, die aus Gründen der Luftreinhaltung der Genehmigungspflicht gemäß BIMSchG unterliegen, sind nicht zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind möglich, sofern das Einvernehmen der Stadt Hersbruck vorliegt und die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Die Einhaltung der Grenzwerte bezüglich Luftreinhaltung muß durch Vorlage eines entsprechenden Gutachtens einer anerkannten Fachstelle gemäß § 26 BImSchG nachgewiesen werden.

11. Lärmschutz

Falls Betriebe und Anlagen während der Nachtzeit betrieben werden, ist durch ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle gem. § 26 BImSchG nachzuweisen, daß die zulässigen Immissionswerte im Einwirkungsbereich der Anlage eingehalten werden. Die Nachtzeit erstreckt sich von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr (ausgenommen Anlagen gemäß § 4 BImSchG bis 6.00 Uhr).

III. Hinweise

1. Gründung

Bei hohen Grundwasserständen sind die geplanten Gebäude mit wasserdichten Wannen zu versehen.

Falls in diesem Bereich eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden muß, ist unter Vorlage entsprechender Unterlagen ein Wasserrechtsverfahren bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Es ist verboten, Grundwasser in die öffentliche Abwasserkanalisation einzuleiten.

2. Fernmeldeanlagen

In die neu zu errichtenden Gebäude sind Leerrohre für Fernsprechanschlüsse einzubauen. Hierzu erteilt nähere Auskünfte das zuständige Fernmeldeamt.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

3. Brandschutz

a) Bei Durchführung von Baumaßnahmen müssen die den Brandschutz betreffenden baurechtlichen Bestimmungen beachtet werden.

b) Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

c) Bei der Planung der Zugänge und Zufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist § 3 DVBayBO zu beachten.

4. Wasserversorgung - Abwasserbeseitigung

a) Das Baugebiet erhält eine zentrale Wasserversorgungsanlage und wird an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Hersbruck angeschlossen.

b) Im Baugebiet wird eine Entwässerungsanlage erstellt, die an die bestehende Abwasseranlage mit Anschluß an die Zentralkläranlage angebunden wird.

5. Denkmalpflege

Bei Durchführung der Baumaßnahmen können bisher unbekannte Funde (z. B. Hügelgräber, Schanzen, Wälle, Burgställe, Altstraßen und andere Denkmäler) auftreten, die unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege, Abteilung für Früh- und Vorgeschichte, gemeldet werden müssen.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Hersbruck hat am 18.06.1991 die Neufassung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen.
Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

STADT HERSBRUCK
Hersbruck, den 21.12.1992 Plattmeier
1. Bürgermeister

2. Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Entwurf der Neufassung des Bebauungsplanes in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung, die am 28.06.1991 veröffentlicht wurde und in der Zeit vom 09.07.1991 bis 24.07.1991 stattfand, beteiligt.

STADT HERSBRUCK
Hersbruck, 21.12.1992 Plattmeier
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf der Neufassung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.06.1992 bis 20.07.1992 in Hersbruck öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.06.1992 (durch Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

STADT HERSBRUCK
Hersbruck, 21.12.1992 Plattmeier
1. Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Hersbruck hat mit Beschluß vom 24.11.1992 die Neufassung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

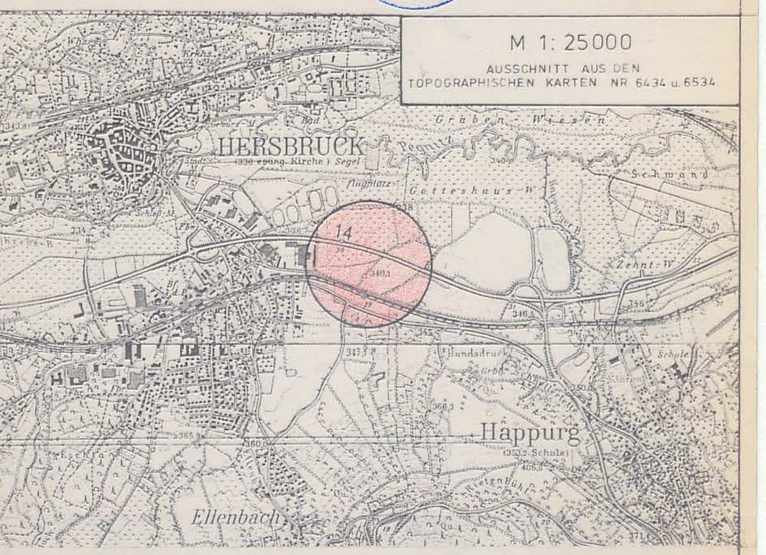
STADT HERSBRUCK
Hersbruck, 21.12.1992 Plattmeier
1. Bürgermeister

5. Die Stadt Hersbruck hat mit Schreiben vom 04.01.1993 die Neufassung des Bebauungsplanes dem Landratsamt Nürnberger Land angezeigt (§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB). Vom Landratsamt wurden keine Beanstandungen erhoben.

LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND
Lauf a.d.Peg., den 1. APR. 1993 Bezold
Reg. Rat

6. Die Neufassung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung ab 16.04.1993 gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung sowie Zeit und Ort der Auslegung sind am 16.04.1993 ortsüblich (durch Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht worden.
Die Neufassung des Bebauungsplanes ist damit seit 16.04.1993 nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

STADT HERSBRUCK
Hersbruck, den 16.04.1993 Plattmeier
1. Bürgermeister



NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13

der Stadt Hersbruck
Landkreis Nürnberger Land

für das Gebiet: „KRÖTENSEE"

AUSFERTIGUNG NR.: 1 M 1:1000

AUSGEARBEITET AM: 10.04.1991
GEÄNDERT AM: 22.05.1991
GEÄNDERT AM: 10.01.1992
GEÄNDERT AM: 25.05.1992

PLANFERTIGER:
STADTBAUAMT HERSBRUCK
WIEMANN
STADTBAUMEISTER