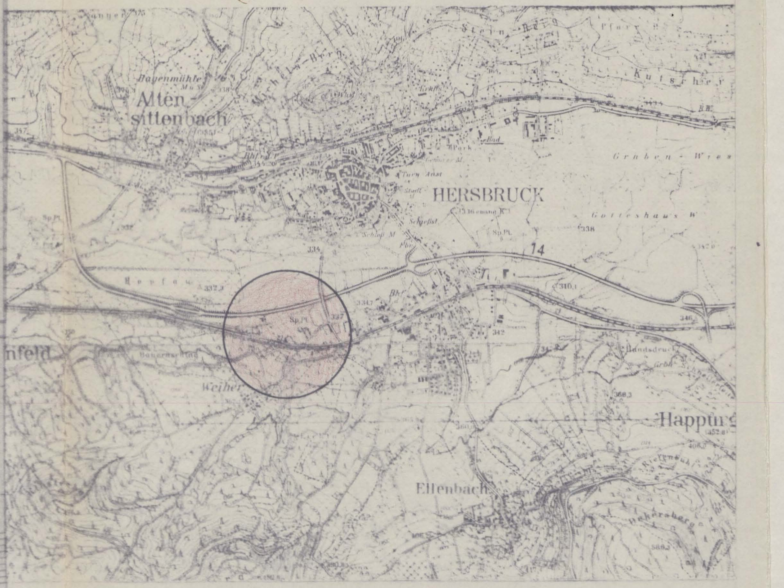


Ausschnitt aus den topographischen Karten
Nr. 6434 und 6534, M 1 : 25 000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31
- GE — Gewerbegebiet
- La — Flächen für die Landwirtschaft
- Fo — Flächen für die Forstwirtschaft
- I, II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0.8 — Grundflächenzahl
- 1.0 1.6 — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg / Fahrbahn — öffentliche Verkehrsfläche
- 6.0 — Maßangabe in Metern
- Straßenbegleitgrün
  - Pflanzfläche
  - Sukzessionsfläche
  - Blendschutzbepflanzung zur B 14
- erhaltungswürdiger Baum-u.Strauchbestand
- vorhandener Baum-u. Strauchbestand
- neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
- Trafostation
- Hecken
- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 14
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Gemarkungs- und Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze, jedoch keine Gemeindegrenze
- z.B. 2884 — Flurstücksnummern
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Böschungen
- bestehende 20/20 KV Freileitung
- bestehender Kanal
- geplanter Kanal
- bestehende Wasserleitung
- geplante Wasserleitung
- Bahnanlagen, bzw. Bahngelände
- 335 — Höhenlinien (Vergrößerung aus dem M 1 : 5000 in den M 1 : 1000)
- vorhandener Entwässerungsgraben
- verrohrter Weiherbach
- vorhandener Weiherbach

NUTZUNGSSCHABLONE

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse für Verwaltungs- und Lagergebäude / Traufhöhe der Lager und Produktionshallen |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| | Bauweise |

## I. FESTSETZUNGEN

### 1.) Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in der im Plan festgelegten Begrenzung als GE "Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen. 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. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und und sportliche Zwecke zugelassen werden.

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 gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen und aus betrieblichen Erfordernissen bedingt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) der Lager- und Produktionshallen wird bei eingeschossiger Bebauung (I) mit max. 4.00 m über Gelände und bei zweigeschossiger Bebauung (II) mit max. 8.00 m über Gelände festgelegt.

Im Einzelfall kann der Stadtrat gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO von der Zahl der Vollgeschosse auch Ausnahmen zulassen, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird.

### 3.) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Soweit sich daraus eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ergibt, wird hier gemäß Art.7 Abs. 1 BayBO in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 BayBO, in Abweichung von Art. 6 Abs. 1, 2, 3 und 4 BayBO 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 oder Säulen sollen nur an den Grundstücksecken, sowie an Türen und Toren erstellt werden.
Entlang der Bundesstraße sind geschlossene Einfriedungen zu errichten.

### 5.) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen, ausgenommen Sukzessionsflächen. Sie unterliegen keiner besonderen Nutzungszuweisung.

Für Neupflanzungen auf den Böschungsflächen der Straßenrampen und allen sonstigen Bereichen sind einheimische Gehölz- und Strauchgruppen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG).

### 6.) Private Grünflächen

Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten privaten Flächen sind als Blendschutzbepflanzung zur Bundesstraße 14 für das Gewerbegebiet durch den Grundstückseigentümer gemäß Art. 5 Abs. 1 BayBO anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dabei sollen entlang der Bundesstraße 14 unter Einhaltung der Sichtfreiheit 5-reihig Pflanzungen mit einer Mindestbreite von 8.00 m (heimische Gehölzarten) angelegt werden.

Weiterhin sind entlang der Eichenhainstraße gemäß Darstellung im Bebauungsplan als Ergänzung zum Eichenhain Eichenhochstämme zu pflanzen (Art. 5 Abs. 1 BayBO und § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG).

### 7.) Erhaltungswürdiger Baumbestand

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als erhaltungswürdig dargestellten Einzelbäume, Strauch- und Baumgruppen sowie Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dieser Baum-, Strauch- und Heckenbestand wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG festgesetzt.

Auf das Merkblatt zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB 1973) des Landratsamtes Nürnberger Land wird hingewiesen sowie auf DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen undVegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

## II. HINWEISE

### 1.) 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.

### 2.) Wasserversorgung - Abwasserbeseitigung

a) Soweit noch nicht vorhanden, erhalten die Baugebiete eine zentrale Wasserversorgungsanlage und werden an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Hersbruck angeschlossen.

b) Dies trifft auch auf die Entwässerungsanlage zu, die an die bestehende Zentralkläranlage angeschlossen ist.

c) Soweit durch die Erstellung des Bauwerkes die Umlegung von Versorgungsleitungen erforderlich wird, sind geeignete Ersatztrassen vorzusehen.

### 3.) Bepflanzung im Bereich der Hochspannungsleitung

Bepflanzungen unter der Hochspannungsleitung dürfen eine Wuchshöhe von 4.50 m nicht überschreiten.

## III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN BZW. HINWEISE

### 1.) Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

a) Für die wesentliche Umgestaltung des Weiherbaches (Verlegung, Verrohrung usw.) und für dauernde Grundwasserabsenkungen ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

b) Die Fl.Nr. 2880 und 2881/1 liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Pegnitz. Soweit die vorgesehene Anrampung durchgeführt wird, ist Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach Art. 61 BayWG zu stellen.

c) Mit Hochwasser ist im Baugebiet zu rechnen. Die Fußbodenoberkanten sollten auf mindestens 333.60 m ü.NN gelegt werden.

### 2.) Oberpostdirektion Nürnberg

Bei der Bepflanzung der Böschungen und Grünflächen im geplanten Gewerbegebiet ist darauf zu achten, daß vorgesehene Bäume mindestens 2,5 m von den Kabelanlagen der OPD entfernt gepflanzt werden. Dieser Mindestabstand wird gem. den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB) der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen gefordert.

### 3.) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Bei der Durchführung des Projektes können bisher unbekannte Funde (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Wälle, Burgställe, Altstraßen und andere Denkmäler) auftreten, die unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege, Abtlg. für Vor-und Frühgeschichte gemeldet werden müssen.

## III. VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Stadtrat Hersbruck hat am 18.01.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen.

Hersbruck, 18.06.1985 — STADT HERSBRUCK, Endres, 1. Bürgermeister

2.) Die Bürger wurden gemäß § 2 a Abs. 2 und 3 BBauG am Entwurf des Bebauungsplanes in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung, die am 18.02.1983 veröffentlicht wurde und in der Zeit vom 28.02.1983 bis 14.03.1983 stattfand, beteiligt.

Hersbruck, 18.06.1985 — STADT HERSBRUCK, Endres, 1. Bürgermeister

3.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 12.03.1985 bis 15.04.1985 in Hersbruck öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.03.1985 (durch Anschlag an den Amtstafeln und Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Hersbruck, 18.06.1985 — STADT HERSBRUCK, Endres, 1. Bürgermeister

4.) Die Stadt Hersbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 04.06.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Hersbruck, 18.06.1985 — STADT HERSBRUCK, Endres, 1. Bürgermeister

5.) Das Landratsamt Nürnberger Land hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 04.09.1985 Nr. 41.1-610.04 Vo/Gr gemäß § 11 BBauG ~~mit~~/ ohne Auflagen genehmigt.

LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND

Lauf a.d.Pegn., 04. SEP. 1985 — I.V. Taratad, Oberregierungsrat

6.) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 12.09.1985 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Der volle Wortlaut der Genehmigung sowie Zeit und Ort der Auslegung sind am 12.09.1985 ortsüblich (durch Anschlag an den Amtstafeln, sowie durch Veröffentlichung in der Hersbrucker Zeitung) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit seit 12.09.1985 nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Hersbruck, 12.09.1985 — STADT HERSBRUCK, I.V. Hopfl, Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt mit Textteil, sowie der Satzung mit Begründung.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 31

STADT HERSBRUCK
LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

FÜR DAS GEBIET „WESTLICHE OSTBAHNSTRASSE"

| AUSFERTIGUNG NR.: 1 | M 1:1000 / M 1:25000 |
|---|---|
| AUSGEARBEITET AM: 15.12.1982<br>GEÄNDERT AM: 18.02.1985 | PLANFERTIGER: STADTBAUAMT HERSBRUCK<br>WIEMANN, STADTBAUMEISTER |