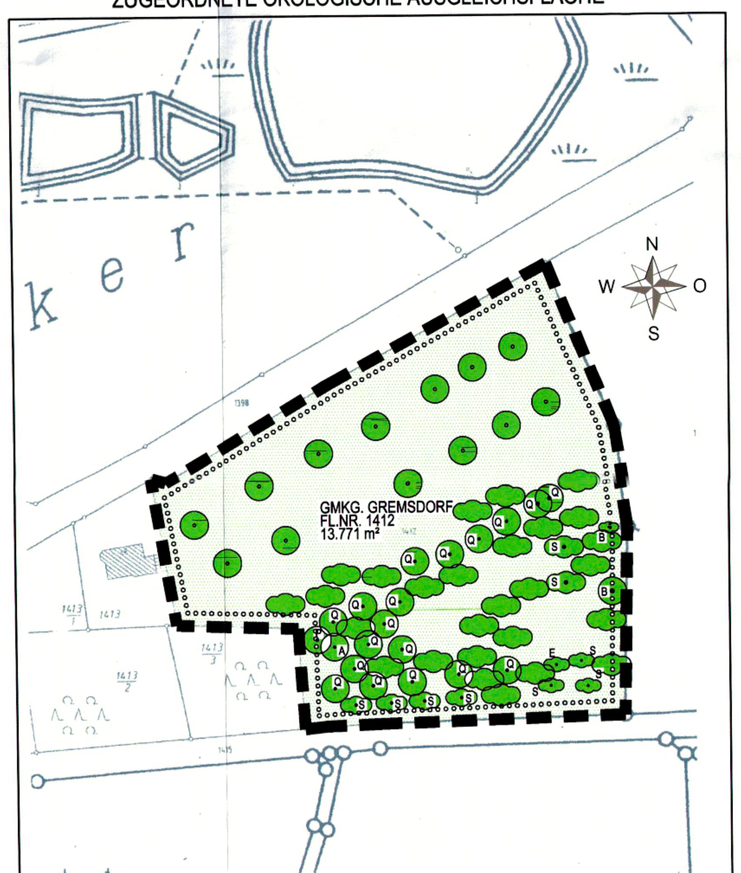
ZUGEORDNETE ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE



Festsetzung durch Planzeichen Bebauung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gewerbegebiet bestehend
- Gewerbegebiet neu
- GE 2.2 — Gewerbegebiet, Numerierung der Bauquartiere für Immissionsschutz (§8 BauNVO)
- e GE 4 — Gewerbegebiet mit Einschränkung für Immissionsschutz
- 0.8 / 0.4 — zulässige Geschossflächenzahl (Höchstwert) / zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH 8,50 m — Traufhöhe - Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze, bezogen aus die Oberkante des zugeordneten Erschließungsweges
- g — geschlossene Bebauung zulässig
- vorgeschriebene Haupt-Firstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinien
- Einfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs 1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St — Stellplatz
- überdachter Stellplatz ("Carport"), Dach begrünt
- Ga — Garage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Elektrizität / Trafostation freistehend
- Abwasser / Pumpstation, freistehend
- Wasserversorgung / Pumpstation
- Aufschüttung

Festsetzung durch Planzeichen Grünordnung

- Landwirtschaftl. Nutzfläche zu erhalten
- Landwirtschaftl. Nutzfläche neu
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende Sträucher
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (9 Abs 6 BBauG) Richtwert : 1 Baum Wuchsklasse 1 oder 1.5 Bäume Wuchsklasse 2 pro 50 qm, 30 Sträucher pro 100 qm
- Lärmschutz gemäß Gutachten (siehe Punkt F der Begründung)
- Spielplatz

Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenze
- 485 — bestehende Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 264,3 / 262,3 — Mindesthöhenangabe in m ü. NN, geplant (1.Zeile) Bestandshöhe in m ü. NN (2.Zeile)
- Höhenangaben sind Circa-Höhen
- H — geplante Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs
- 20 kV — bestehende oberirdische Elektro-Mittelspannungsleitung
- 20 kV — vorgeschlagene verkabelte Leitungstrasse Elektro-Mittelspannungsleitung
- Sichtdreieck
- Vorfluter
- Sportplatz

SATZUNG

Die Gemeinde Gremsdorf, Landkreis Erlangen - Höchstadt, erlässt als Satzung aufgrund folgender Vorschriften und Gesetze:

1. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.
2. Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 GVBl in der derzeit gültigen Fassung.
3. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S.65), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.1995 in der derzeit gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan:

Gremsdorf Nr. 11, Gebiet: "2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BECHHOFER STRASSE"

§ 1 Für das Gebiet "2. Änderung und Erweiterung Bechhofer Straße" gilt der vom Architekturbüro Ruhmann Gremsdorf-Buch ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 14.01.2005, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gremsdorf, den 19.01.2005

Kleetz
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Für das Änderungs- u. Erweiterungsgebiet, umfassend die Teilflächen aus Flurstücks - Nr. 526; 526/7; 526/6; 526/5; 526/4; 526/3; 113, 109, 526/8 u. FlNr. 1412 gilt die vom Architekturbüro Ruhmann,Buch 52, 91350 Gremsdorf ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1000 vom 14.01.2005, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Die Änderung und Erweiterung wird als Gewerbegebiet (GE 2.1neu, 2.2neu, 2.3neu) Gewerbegebiet mit Einschränkung (e GE 4neu) im Sinne des § 8 Bau NVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten nach § 17 Abs. 1 Bau NVO folgende Höchstwerte:
G R Z (Grundflächenzahl): 0,8
G F Z (Geschossflächenzahl): 1,6

§ 4 Vollgeschosse

4.1 Zulässig sind (als Obergrenze):
Betriebsgebäude: II
max. Traufhöhe über Geländе: 5,50 m + 8,50 m IMO

§ 5 Bauweise

5.1 Im geplanten Gewerbegebiet gilt folgende Bauweise:
5.1.1 Geschlossene Bauweise ist zulässig.
5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:
5.2.1 Außenfassaden sind nicht in greller Farbbehandlung auszuführen

§ 6 Dach

6.1 Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:
Betriebsgebäude: 10° bis 22°
6.2 Es wird Satteldach vorgeschrieben.
6.3 Abwalmungen werden ausgeschlossen.
6.4 Dacheindeckung: Ziegel/Dachsteine/Blechelemente (Trapezform).
Farbton: Ziegelrot.

§ 7 Einfriedungen

7.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung wird auf 2,00 m begrenzt.
7.2 Die Einzäunungen können an der Ost, - West -, und Nordgrenze auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden.
7.3 Material: Maschendraht- bzw. Weligitterzaun verzinkt und kunststoffbeschichtet.
Farbton: dunkelgrün.
7.4 Im Bereich Fahrbahnrand ohne Gehsteig dürfen keine festen Einbauten, wie Einfriedungen, Mauersockel o.ä. errichtet werden,es sei denn,im Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand.

§ 8 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.
Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
Erforderliche befestigte Flächen sind weitgehendst aus versickerungsfähigen Beilagen herzustellen.

§ 9 Garagen

Zulässig im Bereich der Baugrenzen und im Bereich der Baubeschränkungsgrenze der Umgehungsstraße.

§ 10 Stellplätze

10.1 Öffentliche Stellplätze werden mit Rasenpflaster oder Schottertrasen befestigt.
10.2 Bei privaten Parkplätzen dürfen nur die Fahrspuren versiegelt werden.Die Stellflächen sind mit wassergebundener Decke, Schottertrasen oder Rasengittersteinen auszuführen. Wasserdurchlässige Bitudecke ist zulässig.

§ 11 Pflanzgebote

11.1 Anpflanzung von Einzelbäumen im Baugebiet
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationsschicht nach DIN 18915 und der Pflanzung gem. DIN 18916
- Anpflanzung von Hochbaumstämmen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre

11.2 Im südlichen Gebiet des Änderungsbereiches ist eine ökologische Ausgleichsfläche herzustellen, die als Gehölzsaum mit freiwachsenden Hecken angelegt wird. Diese ist nach der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung zur Zeit noch nicht erforderlich. Sie dient als Pufferzone zu dem benachbarten Naturschutzgebiet und ist im Zusammenhang mit der Umgehungsstraße herzustellen.
Eine weitere Ausgleichsfläche wird auf Fl. Nr. 1412 in der Gemarkung Gremsdorf nordöstlich des Ortsteils Poppenwind hergestellt.
Auf der Nordhälfte des Grundstückes wird auf der Ackerfläche von 0,82 ha eine Obstbaumwiese angepflanzt, in der Südhälfte (0,56 ha) wird eine Baumschule für Eschensämlinge in eine artenreiche Gehölzstruktur mit ca. 4 bis 5 m breiten, gegliederten Heckenstreifen in gekammerter Form umgewandelt.
Laut Nachweis naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind für die Eingriffs flächen (Verkehrsflächen und Baugrundstücke) folgende Ausgleichsflächen anzulegen.

Eingriffsfläche	Prozent	Ausgleichsfläche	Ausgleichsfläche insges.
BESTAND 1. ÄNDERUNG		12.488 m²	12.488 m²
davon: Öffentliche Verkehrsfläche 76 m²	60 %	46 m²	
2. ÄNDERUNG			-1.033 m²
1) Gewerbegebiet (GRZ 0,8) 5.337 m²	60 %	3.202 m²	
davon: Baugrundstück 5.261 m²	60 %	3.157 m²	
Öffentliche Verkehrsfläche 76 m²	60 %	46 m²	
2) Umwidmung Sondergebiet in Gewerbegebiet (0,8 - 0,4 = 0,4) 2.679 m²	30 %	804 m²	
3) Umwidmung Sondergebiet in Landwirtschaftl. Nutzfl. (- 0,4) 16.769 m²	- 30 %	- 5.039 m²	
		insgesamt erforderlich	11.455 m²

Für die Ausgestaltung von Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen gelten folgende Anforderungen:

11.2a Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzen von Bäumen
  I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20
  II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18
  Heister 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 , 100/150 hoch
- je 100 qm
  je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher
- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellung- und Entwicklungspflege:
  Die Heckenanpflanzungen werden in den ersten beiden Jahren regelmäßig (ca. 6 Arbeitstäglinge pro Jahr) gepflegt und bei Bedarf gewässert.

11.2b Schaffung von Streuobstwiesen
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume
- je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung 10/12
- Einsaat Gras-/Kräutermischung „Heublumensaat"
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellung- und Entwicklungspflege:
  Die Streuobstbäume erhalten Einzelstammschutz und über die Dauer von 5 Jahren einen jährlichen Kronenerziehungsschnitt.
  Die angesäten Wiesenflächen werden zwecks Nährstoffentzugs und Aushagerung für die Dauer von 20 Jahren 2-mal jährlich gemäht und das Mähgut beseitigt.

11.3 Exemplarische Pflanzliste

1. Ordnung: STU 18/20, Hochstamm 3 x v
   Quercus robur — Stieleiche
   Acer platanoides — Bergahorn
   Tilia cordata — Winterlinde
   Fraxinus excelsior — Gemeine Esche
2. Ordnung: STU 16/18; Hochstamm 3 x v
   Sorbus aucuparia — Eberesche
   Sorbus torminalis — Elsbeere
   Prunus avium — Vogelkirsche
3. Sträucher und Großsträucher: 2 x versetzt Größe 60/80; 80/100 oder 100/150
   Viburnum opulus — Schneeball
   Crataegus mon. — Eingriffeliger Weißdorn
   Prunus padus — Traubenkirsche
   Salix caprea — Salweide
   Ribes alpinum — Wilde Johannisbeere
   Rosa canina — Hundsrose
   Acer campestre — Feldahorn
   Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
   Carpinus betulus — Hainbuche
   Corylus avellana — Haselnuss
   Prunus spinosa — Schlehe

12) Auflagen zum Immissionsschutz

1) Verkehrslärm der geplanten Umgehungsstraße B 470

siehe hierzu auch Lärmschutzgutachten des Ing. Büro Sorge Bericht 7832.1 vom 8. März 2004 und Begründung zum Bebauungsplan.

2) Lärm aus dem Gewerbegebiet

Allgemein
Um die Lärm- Immissionen in die umliegenden Wohngebiete einzuschränken wird das Gewerbegebiet entsprechend der ausgeübten gewerblichen Tätigkeit in einzelne Abschnitte (Parzellen) unterteilt. In diesen T eilgebieten sind Lärmemtwicklungen bis zu einer bestimmten, festgesetzten Größenordnung möglich.
Die jeweils zugehörigen Orientierungswertanteile für die untersuchten Immissionspunkte 1 bis 7 können dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Sorge Bericht Nr. 7832.1 vom 08. März 2004 entnommen werden.

Der Nachweis der Einhaltung der nachfolgenden Anforderungen ist mit der Bauanehmigung prüfbhig vorzulegen.

2.1 GE 2.1 — Firma IMO
Tagzeit 6.00 - 22.00 Uhr 60 dB (A)/m²
Nachtzeit 22.00 - 6.00 Uhr 50 dB (A)/m²

2.2 GE 2.1 neu - — Erweiterungsmöglichkeit Firma IMO
Tagzeit 6.00 - 22.00 Uhr 60 dB (A)/m²
Nachtzeit 22.00 - 6.00 Uhr 50 dB (A)/m²

2.3 GE 2.2 — Firma IMO
Tagzeit 6.00 - 22.00 Uhr 60 dB (A)/m²
Nachtzeit 22.00 - 6.00 Uhr 50 dB (A)/m²

2.4 GE 2.2 neu - — Erweiterungsmöglichkeit Firma IMO
Tagzeit 6.00 - 22.00 Uhr 60 dB (A)/m²
Nachtzeit 22.00 - 6.00 Uhr 48 dB (A)/m²

2.5 eGE 4 — (entlang Bechhofer Straße)
Tagzeit 6.00 - 22.00 Uhr 56 dB (A)/m²
Nachtzeit 22.00 - 6.00 Uhr 45 dB (A)/m²

2.6 eGE 4 neu - — Erweiterungsmöglichkeit Firma IMO (entlang Bechhofer Straße)
Tagzeit 6.00 - 22.00 Uhr 60 dB (A)/m²
Nachtzeit 22.00 - 6.00 Uhr 48 dB (A)/m²

2.7 Zum Schutz der Betreiberwohnung auf Fl. Nr. 526/2 sind lärmverursachende Tätigkeiten zur Nachtzeit im Freien oder bei geöffneten Toren, Türen oder Fenstern (Westseite) in den Teilbereichen eGE4, GE2.1, u. GE2.2 nicht gestattet.

3. Hochspannungsleitung im Geltungsbereich.

Die Grenzwerte des Anhangs 2 der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. Bim SchV) können im Hinblick auf die querende Hochspannungsleitung im Nahfeld überschritten werden.

13 Sonstige textliche Festsetzungen

13.1 Im Zuge der Baumaßnahmen zerstörte Drainagen sind wieder ordnungsgemäß herzustellen. Bestehende Drainagen müssen aufrechterhalten bleiben.

13.2 Nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u.Ä.) unverzüglich dem Bayer. L. f. D, hier Außenstelle Nürnberg zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

DATEN

A) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2003, 27.05.2004 u. 10.11.2004 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.03, 27.05.04 u. 10.11.04 gefasst und am 01.11.03 u. 29.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Gremsdorf, den 19.01.2005
1. Bürgermeister

B) Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.11.03 bis 03.12.03 in der Gemeindekanzlei durchgeführt.
Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung vom 01.11.03 hingewiesen.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig durchgeführt.

Gremsdorf, den 19.01.2005
1. Bürgermeister

C1) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 11.03.2004 und der Bekanntmachung vom 20.03.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.03.2004 bis 30.04.2004 in den Amtsräumen der Gemeindekanzlei zum ersten Mal öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durchgeführt.

Gremsdorf, den 19.01.2005
1. Bürgermeister

C2) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27.05.2004 und der Bekanntmachung vom 29.05.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.06.2004 bis 14.07.2004 in den Amtsräumen der Gemeindekanzlei zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durchgeführt.

Gremsdorf, den 19.01.2005
1. Bürgermeister

C3) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 30.06.2004 und der Bekanntmachung vom 10.07.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.07.2004 bis 19.08.2004 in den Amtsräumen der Gemeindekanzlei zum dritten Mal öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durchgeführt.

Gremsdorf, den 19.01.2005
1. Bürgermeister

C4) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 10.11.2004 und der Bekanntmachung vom 13.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2004 bis 22.12.2004 in den Amtsräumen der Gemeindekanzlei zum vierten Mal öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durchgeführt.

Gremsdorf, den 19.01.2005
1. Bürgermeister

D) Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung mit Beschluss vom 14.01.2005 als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den 19.01.2005
1. Bürgermeister

E) Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.
Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 22.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Er ist seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei bzw. bei der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt einsehbar.
Auf Verlangen werden über die Inhalte des Bebauungsplanes Auskünfte erteilt.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam.

Gremsdorf, den 24.01.2005
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
UND AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

" 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BECHHOFER STRASSE"

DER GEMEINDE GREMSDORF

M 1 : 1000

STAND: 14.01.2005