

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Bebauung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 4. Änderung
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/Bechhofer Straße
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/Pfaffenstall
- Gewerbegebiet neu
- eGE 4a Gewerbegebiet, Nummerierung der Bauartklasse für Immissionsschutz (§8 BauNVO)
- ⊙ zulässige Geschossflächenzahl (Höchstwert)
- ⊙ zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert)
- ⊙ Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH 8,50m Traufhöhe - Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze, bezogen aus die Oberkante des zugewiesenen Erschließungsweges
- g geschlossene Bebauung zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinien
- Abgrenzung unerschwerlicher Nutzung und unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- ⊙ Elektrizität / Trafostation freilegend
- ⊙ Abwasser / Pumpstation / Regenrückhaltebecken
- Lärmschutz gemäß Octachten Nr. 8410.1 vom 24. Juni 2005

Grünordnung

- Private Grünflächen
- ⊙ Bäume zu pflanzen
- ⊙ Pflanzgebiet

Hinweise durch Planzeichen

- ++ Friedhof
- ⊙ Sportplatz
- ⊙ Grünanlage
- P Parkplatz
- geplante Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- 486 bestehende Flurstücknummer
- bestehende Gebäude

Definition der Nutzungskategorie

- Art der Nutzung (Gewerbegebiet mit Einschränkung)
- Grundflächenzahl GRZ
- Art der Bebauung (geschlossen)
- Art der Nutzung (Gewerbegebiet mit Einschränkung)
- Grundflächenzahl GRZ
- Art der Bebauung (geschlossen)
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl GFZ
- Dachneigung
- Dachform (Satteldach)
- Traufhöhe 8,50m

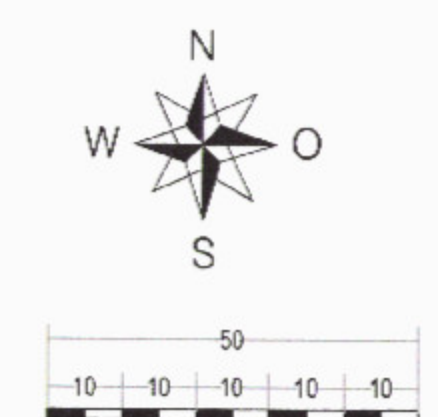
Legende Regenrückhaltebecken

Maßnahmen

- Sanfte Bodenwelle (Vertiefung max. 20cm)
- Bodenrinne (20cm tief) mit Initialpflanzung (Röhricht, Großseggen, feuchte Hochstauden) Mahd alle 2 Jahre ab August
- Jährliche Wiesenstreifenmahd ab 1. Juni, ca. alle 2 Wochen
- Vernässungszone, ohne Anpflanzung

Sonstiges

- Regenrückhaltebecken
- Weg
- Böschungseignung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich
Für das Änderungs- u. Erweiterungsgebiet, umfassend die Flurstücke Nr. 139 (Teilfläche) und Flurstücke Nr. 523, 525, 524 (Teilfläche), 523f (Teilfläche) und 1016 (Teilfläche) der Gemarkung Gremsdorf, die von der Architekturbüro Ruhnemann Buch 52, 91350 Gremsdorf ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 28.01.2008, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
2.1 Die Änderung und Erweiterung wird als Gewerbegebiet (eGE 4) im Sinne des § 8 Bau NVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
Es gelten nach § 17 Abs. 1 Bau NVO folgende Höchstwerte:
eGE 4 Gewerbegebiet: G R Z (Grundflächenzahl): 0,8
G F Z (Geschossflächenzahl): 1,6

§ 4 Vollgeschosse
Zulässig sind (als Obergrenze):
eGE 4 Gewerbegebiet Betriebsgebäude: II
max. Traufhöhe über Gelände: 8,50 m

§ 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: 6° bis 22°
6.2 Es wird Satteldach vorgeschrieben.
6.3 Abwalmengen werden ausgeschlossen.
6.4 Dachdeckung: Ziegel/Dachsteine/Steinmetalle (Trapezform).
Farbe: Ziegelrot.

§ 7 Einfriedungen
7.1 Die Höhe der Grundstücksfriedung wird auf 2,00 m begrenzt.
7.2 Die Einfriedungen können an der Ost-, West- und Nordgrenze gesetzt werden.
7.3 Material: Mauerwerksteine- bzw. Weigeltstein verputzt und kunststoffbeschichtet.
Farbe: dunkelgrün.
7.4 Im Bereich Fahrbahnen dürfen keine festen Einbauten, wie Einbauten, Mauernägel o.ä. errichtet werden; es sei denn, im Abstand von mindestens 6,50 m von Fahrbahnrand.

§ 8 Nicht überbaubare und unbaubare 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 weitgehend aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

§ 9 Garagen
Zulässig im Bereich der Baugrenzen und im Bereich der Baubeschränkungsgrenze der Umgehungsstraße.

§ 10 Stellplätze
Bei privaten Stellplätzen dürfen nur die Fahrzeuge versiegt werden. Die Stellflächen sind mit wassergebundener Decke, Schottersteinen oder Rasengittersteinen auszuführen. Wasserdrainage ist zulässig.

§ 11 Pflanzgebiete
11.1 Anpflanzung von Einzelbäumen im Baugelände
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationsdecke nach DIN 18915 und der Pflanzung gem. DIN 18916
- Anpflanzung von Hochbaumstämmen mit einem Stammdurchmesser der Sortierung 10/20
- Versenkung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Pflanzstellungs- und Entwicklungsregeln: 4 Jahre
11.2 Laut Nachweis naturschutzrechtlicher Eingriffregelung sind für die Eingriffsfälle (Gewerbefläche) Ausgleichsflächen von 5,732m² erforderlich. Diese werden im Bereich der Regenrückhaltebecken hergestellt. Siehe hierzu den landschaftspflegerischen Begleitplan des Instituts für Vegetationskunde und Landschaftsökologie IVL vom September 2006.

| Eingriffsfäche | Prozent | Ausgleichsfläche |
|---|---------|------------------|
| Umwidmung Ackerfläche und private Grünfläche in Gewerbegebiet GRZ 0,8 | 60% | 5,348 m² |
| Umwidmung Regenrückhaltebecken in Gewerbegebiet GRZ 0,8 | 20% | 354 m² |

§ 12 Auflagen zum Immissionsschutz
1 Schallimmissionen aus dem Gewerbe- und Sondergebiet
Um die Lärm-Immissionen in die umliegenden Wohngebiete einzuschränken wird das Gewerbegebiet entsprechend der ausgeübten gewerblichen Tätigkeit in einzelne Abschnitte (Parzellen) unterteilt, in denen Tagelärm sind Lärmertingungen bis zu einem bestimmten, festgesetzten Emissionspegel zulässig.
Für die jeweiligen Teilflächen gelten folgende maximal zulässige Emissionskontingente LEX in m³ Betriebsleistungsstunden:
eGE 4a = 8.514 m³ tag 54 (dB(A)), nachts 54 (dB(A))
eGE 4b = 1.920 m³ tag 47 (dB(A)), nachts 47 (dB(A))
Die Tagzeit umfasst den Zeitraum 6-22 Uhr, die Nachtzeit den Zeitraum von 22-6 Uhr.

HINWEISE DURCH TEXT

1 Im Zuge der Baumaßnahmen zerstörte Drainagen sind wieder ortungsgemäß herzustellen. Bestehende Drainagen müssen aufrechterhalten bleiben.
2 Nach dem Bayerischen Deirmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenschatz (Metallen und Edelsteinen) wie Goldfäden, Knochen, wertvolle Münzen von Diamanten, Mauerreste, dunkle Erverfärbungen u. ä., unverzüglich dem Bayer. L. D. nach Außenstelle Nürnberg zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.
3 Es wird darauf hingewiesen, dass für eine evtl. Brauchwasserhaltung eine separate wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist, die beim Landratsamt Erlangen-Hochstadt rechtzeitig vor der Baubeginn zu beantragen ist.
4 Grundlage für den Nachweis über die Einhaltung der unter § 12 der textlichen Festsetzungen festgelegten Emissionskontingente LEX in m³ Betriebsleistungsstunden ist die DIN 45991 „Gesamtschallleistungsleistung“ Ausgabe Dezember 2005 sowie das Deutsche Institut für Akustik (DIN 45991) des Instituts für Bauphysik GmbH. Dabei ist zu beachten, dass abweichend von der DIN 45991 bei der Ermittlung der Emissionskontingente die Ausbreitung mit einer halbkugelförmigen (2π) berechnet sowie die schallabschirmende und schallreflektierende Wirkung der bestehenden Betriebsgebäude der Fa. IMO berücksichtigt wurden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/Bechhofer Straße - 4. Änderung beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 757 am 15.09.2007 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2007 hat in der Zeit vom 04.09.07 bis 24.10.07 stattgefunden (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 757 vom 15.09.07).

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.09.07 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

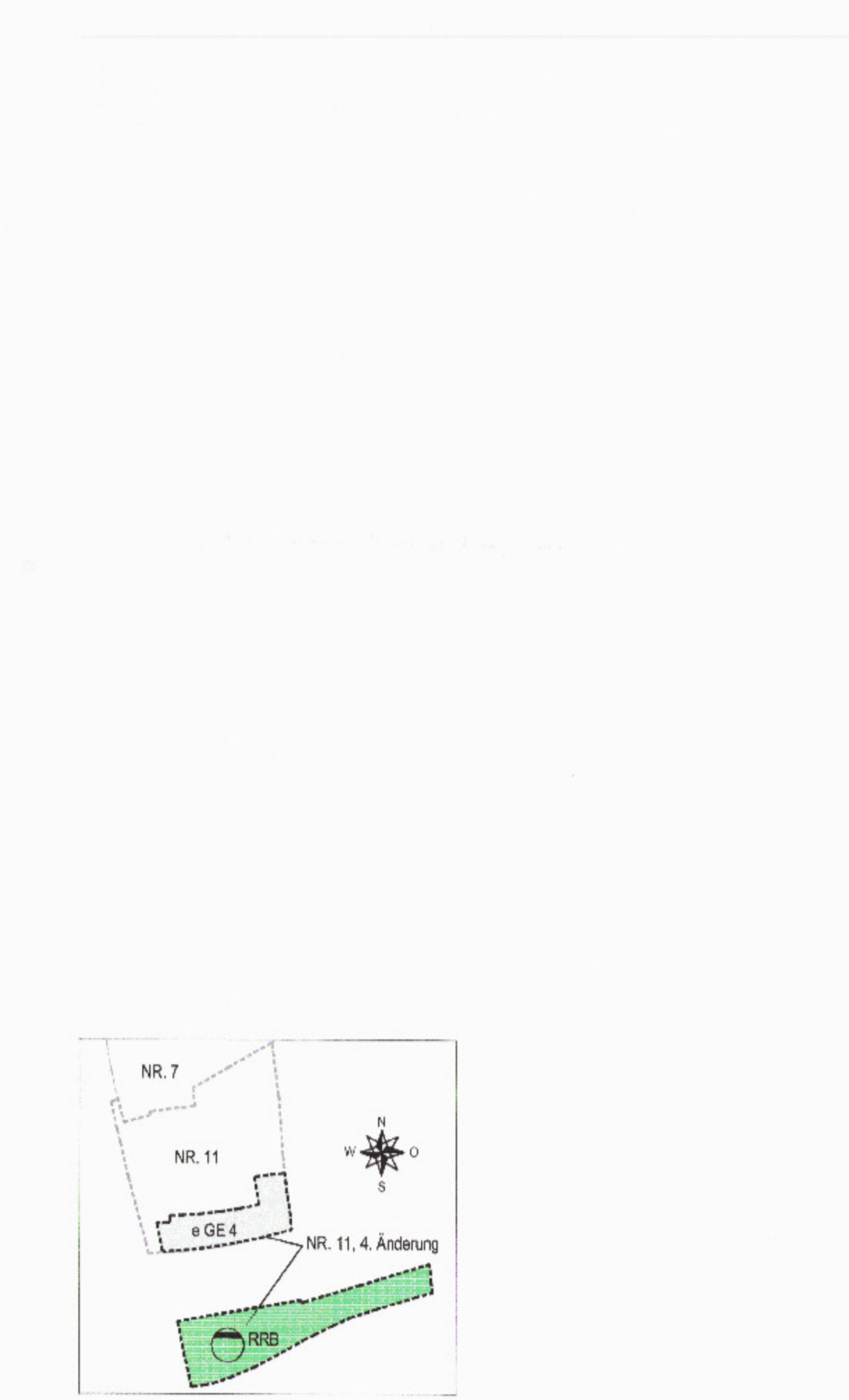
4. **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.11.07 zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

5. **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 29.10.2007 wurde gemäß Beschluss vom 29.10.2007 in der Zeit vom 10.12.2007 bis 10.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 762 vom 24.11.07).

6. **Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28.01.2008 den Plan mit Begründung in der Fassung vom 28.01.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den 2.1.08 11
Kleinert
1. Bürgermeister

Gremsdorf, den 2.1.08 11
Kleinert
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
UND AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN
NR. 11 "4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
BECHHOFER STRASSE"
DER GEMEINDE GREMSDORF
M 1 : 1000
STAND: 28.01.2008