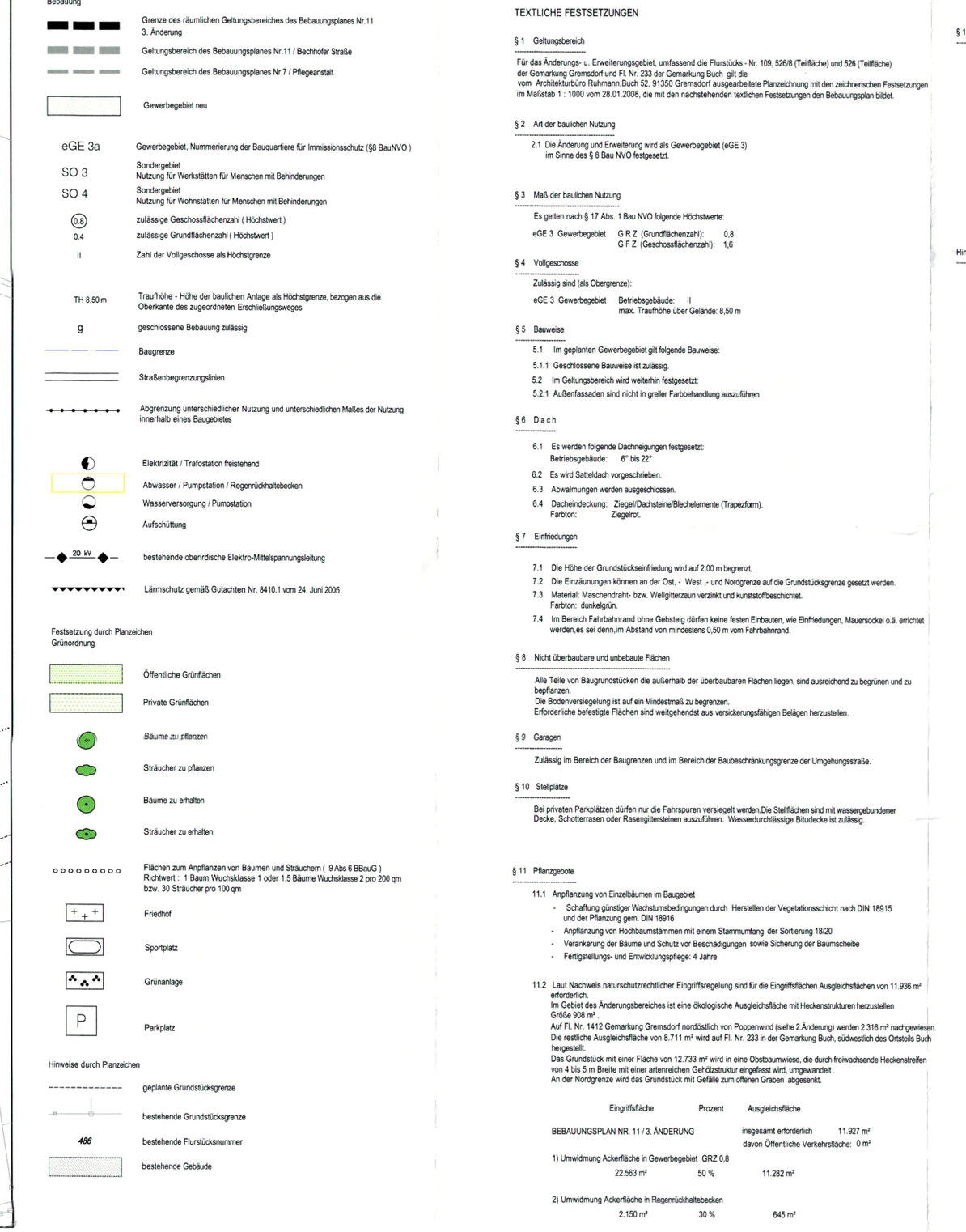


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Für das Änderungs- u. Erweiterungsgebiet, umfassend die Flurstücks - Nr. 109, 526/8 (Teilfläche) und 526 (Teilfläche) der Gemarkung Gremsdorf und Fl. Nr. 233 der Gemarkung Buch gilt die vom Architekturbüro Ruhmann,Buch 52, 91350 Gremsdorf ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1000 vom 28.01.2008, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Die Änderung und Erweiterung wird als Gewerbegebiet (eGE 3) im Sinne des § 8 Bau NVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten nach § 17 Abs. 1 Bau NVO folgende Höchstwerte:

eGE 3 Gewerbegebiet GRZ (Grundflächenzahl): 0,8
GFZ (Geschossflächenzahl): 1,6

§ 4 Vollgeschosse

Zulässig sind (als Obergrenze):

eGE 3 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 Farbebandung auszuführen

§ 6 Dach

6.1 Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:
Betriebsgebäude: 6° 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 Belägen herzustellen.

§ 9 Garagen

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

§ 10 Stellplätze

Bei privaten Parkplätzen dürfen nur die Fahrspuren versiegelt werden.Die Stellflächen sind mit wassergebundener Decke, Schotterrasen 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 Laut Nachweis naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind für die Eingriffsflächen Ausgleichsflächen von 11.936 m² erforderlich.
Im Gebiet des Änderungsbereiches ist eine ökologische Ausgleichsfläche mit Heckenstrukturen herzustellen Größe 938 m².
Auf Fl. Nr. 1412 Gemarkung Gremsdorf nordöstlich von Poppenwind (siehe 2.Änderung) werden 2.316 m² nachgewiesen.
Die restliche Ausgleichsfläche von 8.711 m² wird auf Fl. Nr. 233 in der Gemarkung Buch, südwestlich des Ortsteils Buch hergestellt.
Das Grundstück mit einer Fläche von 12.733 m² wird in eine Obstbaumwiese, die durch freiwachsende Heckenstreifen von 4 bis 5 m Breite mit einer artenreichen Gehölzstruktur eingefasst wird, umgewandelt.
An der Nordgrenze wird das Grundstück mit Gefälle zum offenen Graben abgesenkt.

Eingriffsfläche	Prozent	Ausgleichsfläche
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 / 3. ÄNDERUNG		insgesamt erforderlich 11.927 m²
		davon Öffentliche Verkehrsfläche: 0 m²
1) Umwidmung Ackerfläche in Gewerbegebiet GRZ 0,8		
22.563 m²	50 %	11.282 m²
2) Umwidmung Ackerfläche in Regenrückhaltebecken		
2.150 m²	30 %	645 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 Arbeitsgänge pro Jahr) gejätet 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 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 diesen Teilgebieten sind Lärmentwicklungen bis zu einem bestimmten, festgesetzten Emissionspegel zulässig.

Für die jeweiligen Teilflächen gelten folgende maximal zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel je m² Betriebsgrundstücksfläche:

eGE3a = 15.166,38 m²:	tags 61 dB(A),	nachts 50 dB(A)
eGE3b = 6.769,28 m²:	tags 57 dB(A),	nachts 35 dB(A)

Die Tagzeit umfasst den Zeitraum 6-22 Uhr, die Nachtzeit den Zeitraum von 22-6 Uhr.
Die geplanten Lärmschutzkonstruktionen (Lärmschutzbebauungen) müssen vor Inbetriebnahme der gewerblichen Tätigkeiten auf den neuen Gewerbe- und Sondergebietsflächen (eGE 3 und SO 3) errichtet werden.

Hinweise durch Text

1 Im Zuge der Baumaßnahmen zerstörte Drainagen sind wieder ordnungsgemäß herzustellen. Im Bestand zu Drainagen müssen aufrechterhalten bleiben.

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 in 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-Höchstadt rechtzeitig vorher zu beantragen ist.

4 Auf das Lärmschutzgutachten des Ing. Büro Sorge Bericht 8410.1 vom 24. Juni 2005 wird verwiesen.
Die Einhaltung der festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist vor der Errichtung oder der wesentlichen Änderung von Vorhaben zu prüfen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Tätigkeiten der Orientierungswertanteil des jeweiligen Gewerbegrundstücks an den betroffenen Immissionsorten (siehe Gutachten Nr. 8410.1) eingehalten ist. Der für das jeweilige Gewerbegrundstück zulässige Orientierungswertanteil ergibt sich dabei aus der Größe des Gewerbegrundstücks, dem zugehörigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und dem Abstandsmaß gemäß DIN ISO 9613-2 (geometrisches Abstandsmaß im Vollraum). Bei der schalltechnischen Ermittlung ist die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung" vom Juli 2002 anzuwenden, wobei insbesondere auf die dort, gemäß Ziffern 2 und 4.1.1, verankerte Anwendung der DIN ISO 9613-2 verwiesen wird. Die Ermittlung der immissionswirksamen Schallleistungen im Gewerbegebiet beruht dabei, ausgehend von den zulässigen Orientierungswerten (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)), im allgemeinen Wohngebiet bzw. tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A) im Gewerbegebiet), auf der ausschließlichen Berücksichtigung des geometrischen Abstandsmaßes im Vollraum (DIN ISO 9613-2, Ziffer 7.1).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nr. 11 Bechhofer Straße - 3. Änderung" beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt Nr. 698 am 11.06.2005 ortsüblich 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 13.05.2005 hat in der Zeit vom 20.06.05 bis 20.07.05 stattgefunden (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt Nr. 698 vom 11.06.05).

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige 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 27.06.05 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstige 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 17.08.05 und 06.12.07 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 05.08.2005 wurde gemäß Beschluss vom 05.08.05 in der Zeit vom 29.08.05 bis 29.09.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt Nr. 703 vom 20.08.05).
Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 23.01.2006 wurde gemäß Beschluss vom 23.01.06 in der Zeit vom 19.06.06 bis 19.07.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt Nr. 724 vom 10.06.06).
Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 25.07.2006 wurde in der Zeit vom 18.12.07 bis 18.01.08 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum dritten Mal öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt Nr. 763 vom 08.12.07).

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 01.03.11

Kleetz
1. Bürgermeister

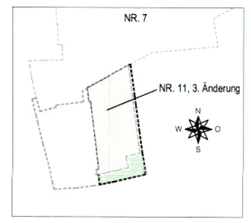
7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt Nr. 5.15... vom ... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Gremsdorf, den 14.03.11

Kleetz
1. Bürgermeister

ZUGEORDNETE ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE NR. 11 / 2. U. 3. ÄNDERUNG

ZUGEORDNETE ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE NR.11 U. NR. 7 / 3. ÄNDERUNG



BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
UND AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

NR. 11 " 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BECHHOFER STRASSE"

DER GEMEINDE GREMSDORF

M 1 : 1000

STAND: 28.01.2008

PLANFERTIGER:

AR architekt * albert ruhmann * buch 52 * 91350 gremsdorf