

BPL Gewerbegebiet an der BA 1

Rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 1, BBauG

(Laut §§ 9 Abs. 1 und 30 BBauG sowie § 1 Abs. 3 bis 5, § 16 Abs. 2 bis 4, §§ 17, 22 und 23 der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke", anhand der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Dartstellung des Planinhaltes" und DIN 18003)

Als Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nach § 31 Abs. 1 BBauG Bauentwürfe zugelassen, die von den Festsetzungen nur geringfügig abweichen und einem offensichtlichen öffentlichen Interesse nicht entgegenwirken, wie Überschreiten der Baugrenze und Abweichen von der Baulinie bis 1,50 m, versetzen des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO, als auch des Stauraumes vor Garagen, muß jedoch gewährleistet sein. Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BBauG - §§ 1 bis 11 der BauNVO)

1.2.2		Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	MI und GE für nicht wesentlich störende Betriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr 24 BBauG)
1.3.1		Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

2.1	z. B.		Geschoßflächenzahl - GFZ -
2.5	z. B.	0.8	Grundflächenzahl - GRZ -
2.7	z. B.	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wobei bei Mi das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum liegen darf.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **O** offene Bauweise

3.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

3.4  Baugrenze Die Abstandsflächen vor den angegebenen Baugrenzen richten sich nach Art. 6 BayBO

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

3.6 Baugestaltung

Schließen Garagen unmittelbar an das Wohnhaus an, ist es zulässig, die Dachkonstruktion des Wohngebäudes über die Garage zu verlängern, bzw. das Garagendach in der Bauweise und im Farbton dem Dach des Wohngebäudes anzugleichen.

Dachneigung: 30° - 45°

Dachdeckung: Wohngebäude - dunkle oder rote Ziegel aus Ton oder dunkle Betondachsteine
Garage - dunkle Eindeckung oder Kiespreßdach

Dachvorstände: max. 0,60 m

Kniestock: max. 0,50 m

Dachaufbauten: nur bei ausgebautem Dachgeschoß, in einer Breite von max. 2,00 m

Sockelhöhen: max. 0,50 m, gemessen von der Oberkante der Kellerdecke bis zum natürlich oder nicht wesentlich veränderten Gelände, als Mittelwert der Höhen an der berg- und talseitigen Hausfläche. Ausnahmen können nach Art. 10 Abs. 1 und 2 BayBO zugelassen oder verlangt werden.

Einfriedungen: Die Höhe der Einfriedung, einschl. des Zaunsockels, gemessen von der fertigen Gehweg- oder Fahrbahn- decke, darf 1,00 m, die reine Sockelhöhe 0,30 m, nicht überschreiten. Latten bzw. Maschendraht sind auf der Straßenseite an den Pfosten vorbeizuführen und zu hinterpflanzen. Türen und Tore dürfen nicht über öffentliche Flächen aufschlagen. Die Flächen zwischen den Garagentoren dürfen nur dann eingefriedet werden, wenn der Abstand mehr als 5,00 m beträgt. Bei einseitigen Gehwegen und wenn keine Gehwege vorhanden sind, dürfen am Fahrbahnrand keine festen Einbauten, wie Einfriedungen, Mauersockel o. ä. vorgenommen werden.

Die beim Straßen- oder Gehwegausbau evtl. erforderlich werdenden Einschnitts- oder Dammböschungen sind vom Anlieger auf seinem Grundstück ohne Entschädigungsleistungen zu dulden. Der notwendig werdende Geländeausgleich soll in Anpassung an das natürliche Gelände erfolgen. Die Nutzung der Böschungsflächen bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen. Im gleichen Zusammenhang sind im Bebauungsplan nicht eingezeichnete Rückenstützen von Randeinfassungen öffentlicher Verkehrsflächen sowie Stützmauern belieb. Bauart, wie oben erwähnt zu dulden.

An Feuerungsanlagen von Gebäuden innerhalb eines Abstandes von 50 m zur Waldgrenze, sind besondere Maßnahmen gegen Funkenflug vorzunehmen. Weiterhin darf in diesem Bereich kein unverwahrtes Feuer entzündet oder unterhalten werden.

Bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

In den Gebäuden sind bauseits Leerrohre für Fernsprechanchlüsse einbauen zu lassen.

Grundmauerchen und Zaunsockel, die bis max. 20 cm Höhe zugelassen sind, müssen mit dem Straßengefälle verlaufen und dürfen nicht getrept hergestellt werden.

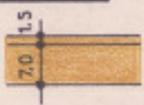
Zäune und Grundmauerchen in einer Straße sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.

Bunte und grellfarbige Werkstoffe und Farbanstriche dürfen bei der Fassadengestaltung, bei Balkonverkleidungen, Einfriedungen, Mauerwerk und Plattenbelägen im Sichtbereich öffentlicher Straßen nicht verwendet werden.

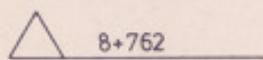
Werden Wohnungen im Geltungsbereich errichtet, muß der Eigentümer selbst weitergehende Schallschutzmaßnahmen vorsehen, (z.B. Schallschutzfenster o. Ruheräume der lärmabgewandten Seite zuordnen) damit störende Beeinträchtigungen durch das hohe Lärmniveau des Industriegebietes ausgeschlossen sind. Den Anforderungen des Gutachtens des Landesamtes für Umweltschutz vom 18.12.78 muß entsprochen werden. Dementsprechend sollen im geplanten Gewerbegebiet nur Betriebe angesiedelt werden, deren Immission insgesamt (einschließlich der vom Werk Zapfendorf der BMI verursachten) die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm oder die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 im Einwirkungsbereich nicht überschreiten.

Vor Garagen und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindern den Anlagen, ist ein Stauraum von mind. 5,00m für wartende Fahrzeuge vorzusehen.

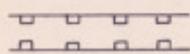
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

6.1  Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig und Maßzahl

6.2  Straßenbegrenzungslinie

 Ortsdurchfahrtsgrenze mit Kilometerangabe

 Sichtfelder an Straßeneinmündungen
Die Flächen von Sichtdreiecken sind von der Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Stapeln und dgl. freizuhalten, soweit die Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante überschritten wird. Innerhalb der Sichtflächen dürfen auch keine befestigten Hofflächen angelegt werden.

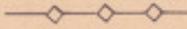
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)

Außerhalb der OD-Grenze dürfen unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße nicht angelegt bzw. beibehalten werden.

Vor den Zufahrten im Erschließungsbereich der Kreisstraße ist ein Stauraum von mind. 9,00 m freizuhalten. (Gewerbegrundstücke)

Wo keine Gehwege angeordnet werden, ist der seitliche Sicherheitsraum von 0,50 m ab Fahr- bahnrand auf privaten Grund zu dulden, und von Sockeln, festen Einbauten o. ä. freizu- halten.

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

	unterirdisch
	oberirdisch
K	Kanalisation
E	Elektrizität

Die Erdkabel für die mittel- und niederspannungstechnische Stromver- sorgung werden im Abstand von ca. 1,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen, im Privatgrund verlegt.

Innerhalb des Schutzstreifens der Deutschen Bundesbahn unterliegen die Grundstücke folgenden Nutzungsbeschränkungen:

Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen u. dgl. dürfen keine größere Höhe als 3,50 m über Erdboden erreichen.

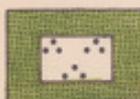
Beregnungsanlagen dürfen eine Gipfelhöhe des Wasserstrahles bis zu 3,50 m erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Bundesbahndirektion Nürnberg.

Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen innerhalb eines Streifens von 2 x 10,35 m, gemessen von der Leitungsachse, überhaupt nicht, innerhalb des übrigen Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Bundesbahn- direktion Nürnberg errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigende Stoffe.

Innerhalb des Schutzstreifens von 2 x 21,00 m dürfen keine Aufhöhungen des best. Geländes vorgenommen werden.

Bei Planungen für den Bau von Wegen, Straßen, Entwässerungen u. dgl. im Bereich des Schutzstreifens muß der elektrotechn. Fachdienst der Bundes- bahndirektion Nürnberg unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne be- teiligt werden. Die Höhenpläne sind auf NN zu beziehen.

9. Grünflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)



öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG).

13.2.1 Anpflanzen:



Bäume

Sträucher

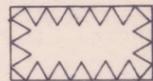


13.2.1 Erhaltung:

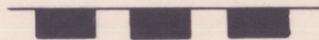
Zur Eingrünung der Baugrundstücke mit baumartigen Gehölzen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden, z.B. Obstbäume aller Art, Ebereschen, Feldahorn, Hainbuchen, Linden, Eichen und ähnliche.

15. Sonstige Planzeichen:

15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG)



15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)



15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



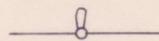
Hinweise:



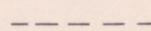
best. Wohnhaus



best. Nebengebäude



best. Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen

665

Flurnummer



Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Meter, bezogen auf NN