

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
3. Bauweise
 - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten.
 - 3.2 Der Änderungsbereich des Bebauungsplans wird als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise definiert, wobei Gebäudelängen über 50,00m zulässig sind, sofern spätestens nach 50,00m ein Baukörperücksprung von mindestens 4,00m Breite und 2,00m Tiefe erfolgt.
 - 3.3 Die Herstellung von Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
4. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke
 - 4.1 Für die Gebäude sind gleich geneigte Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° zulässig.
 - 4.2 Grelle Farbtöne, polierte und spiegelnde Oberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Fliesen sind für Außenwände unzulässig.
 - 4.3 Die Firsthöhe darf, bezogen auf das mittlere Geländeniveau der Gebäudeaußenwand, max. 12,00m oder max. 15,00m entsprechend dem jeweiligen Eintrag in der Nutzungsschablone betragen.
 - 4.4 Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Dränagen ist unzulässig.
 - 4.5 Die Herstellung von Masten (z. B. Beleuchtungsmasten) ist bis zu einer max. Höhe von 15,00m über Geländeoberkante zulässig.
 - 4.6 Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Wandverkleidungen zur Energiegewinnung sind zulässig.
 - 4.7 Werbeanlagen sollten am vorgesehenen Werbepylon integriert werden.
Werbeanlagen dürfen, soweit nicht giebelseitig, nicht oberhalb der Dachtraufe angeordnet werden.
Werbeanlagen dürfen eine Einzelgröße von 10 m² nicht überschreiten. Blinkende und sich bewegende Werbung ist unzulässig.
Werbeanlagen sind im Anbauverbot zur Kreisstraße WUG 18 (15m Abstand vom Fahrbahnrand) unzulässig.
Werbeanlagen dürfen nicht auf die Bundesstraße B 2 ausgerichtet sein und nicht dazu geeignet sein, den B 2 – Verkehr zu gefährden.
5. Einfriedungen
Zulässige Einfriedungen sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune und lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit bis zu 2m Höhe. Soweit die Geländeverhältnisse dies erfordern, sind Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Es wird empfohlen, Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken als Böschungen mit einer Neigung nicht steiler als 1 : 2 auszubilden und zu bepflanzen.
6. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einrichtungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,90m unzulässig.
7. Flächenbefestigung
 - 7.1 Die Flächenbefestigungen sind möglichst versiegelungsarm z. B. Betonpflaster mit offener Fuge oder Dränpflaster herzustellen.
Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nur in Bereichen mit entsprechenden betrieblichen Erfordernissen wie z. B. Fahrgassen, Waschplätze oder Tankstellen zulässig.
8. Entwässerung
 - 8.1 Regenwasser ist entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlichen Erlaubnis an den Regenwasserkanal anzuschließen.
 - 8.2 Oberflächen aus Zink, Kupfer und Blei sind zur Einhaltung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlägen in das Grundwasser nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² zulässig.

8.3 Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Schmierstoffe, Lacke u.v.m.) ist das WHG (Wasserhaushaltsgesetz), das BayWG (Bayerisches Wassergesetz) sowie die VAwS (Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.
Mit wassergefährdenden Stoffen ist so umzugehen, dass keine Verunreinigung von Boden oder Gewässern erfolgen kann. Sofern ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsantrags für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nachzuweisen, dass die einschlägigen Gesetze und Regelungen eingehalten werden.

9. Grünordnung

9.1 Die Maßnahmen der Grünordnung gemäß Planblatt sind einzuhalten.

9.2 23 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen, mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise zu unterhalten. Soweit keine lagemäßige Festsetzung im Planblatt enthalten ist, sollten Grünflächen beidseitig der Pazellengrenzen im Bereich von Grundstückabböschungen angeordnet werden. Im Bedarfsfall kann die Lage von Grünflächen der Grundstückssituation angepasst werden.

Das Anlegen von Hecken zur Grundstücksabgrenzung wird gestattet. Hierauf ist zu achten, dass nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze zum Einsatz kommen. Nadelgehölze sind für Hecken und Pflanzungen unzulässig. Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die als Anlage 3 zur Begründung beigefügten Artenauswahlliste ist für Gehölzpflanzungen bindend.

Ein qualifizierter Eingrünungsplan ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Alternativ zum naturschutzrechtlichen Ausgleich auf den Bauparzellen kann auch, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Vorlage qualifizierter Unterlagen, ein Ausgleich außerhalb des Baugebietes erfolgen.

9.3 Baumpflanzungen sind außerhalb von Bereichen mit Schutzplanken nur mit einem Abstand von mindestens 8,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße zulässig.

10. Immissionsschutz

10.1 Für den Änderungsbereich wurde unter Einbeziehung der nördlich anschließenden Erweiterung des Gewerbegebietes durch die Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH Messinger + Schwarz (BIG), Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der gutachterliche Bericht Nr. 1010/1788A wurde als Anlage 4 der Begründung beigefügt.

10.2 In den jeweiligen Teilgebieten (Parzellen Nr.) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die im Planblatt in der tabellarischer Zusammenstellung enthaltenen maximal zulässigen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschreiten.

Durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens ist auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Flächenkontingente) ergeben.

Das schalltechnische Gutachten ist bei jedem Genehmigungsantrag auch bei Genehmigung im Freistellungsverfahren beizulegen.

10.4 Unabhängig von den Festlegungen der Flächenkontingente dürfen die Geräuschimmissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Gewerbeparks die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach Ziff. 6.1, Buchstabe b TA Lärm von 65 / 50 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten, soweit nicht im Rahmen bestehender bauaufsichtlicher Genehmigungen Anderes festgelegt wurde.

10.5 Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder Belästigungen durch chemische oder physikalische Einwirkungen entstehen.

11. Schutzzone 110 kV Freileitung

Die Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Schutzzone der 110 kV Freileitung sind der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

Mit den Bauantragsunterlagen ist eine Einzelfallprüfung des Netzbetreibers für das jeweilige Bauvorhaben vorzulegen.

12. Schutzzone Fernwasserleitung

Die Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Schutzzone der Fernwasserleitungen sind der Anlage 2 der Begründung zu entnehmen.

13. Schutzzone Baumfallbereich

Innerhalb der Schutzzone Baumfallbereich sind bauliche Anlagen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen bzw. durch Baumfall Schaden erleiden können, nicht zugelassen.

14. Weitere Gültigkeit und Aufhebung von Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird aufgehoben und durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt. Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.