

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4 - GEWERBEBEGEBT AN DER AUTOBAHN

GEMEINDE ALFELD - LANDKREIS NÜRNBERGER LAND TEKTUR NR.2



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

■ Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I/II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 0,6 Grundflächenzahl
 1,2 Geschosflächenzahl
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GERÄUDEQUERSCHNITTE

GE 18 max 4,3
 0,6 0,6
 FD 2-5°
 SD 20°
 BD

BAUWEISE-, LINIEN-, GRENZEN-, GESTALTUNG

○ Offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze
 BD Besondere Dachformen
 SD Satteldach
 FD Flachdach

NUTZUNGSCHARLONNE

Art der Bau- gebietes	Zahl der Voll- geschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform
Traufhöhe in Metern, bezogen auf OK Gelände	

VERKEHRSFLÄCHEN

■ Straßenverkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie
 15,25, 40, 30 - - - - - Verbindlicher Querschnitt in m
 P Ruhender Verkehr

SONSTIGES

■ Sichtflächen
 - - - - - Offener Graben
 - - - - - Rückhalteleite

GRÜNFLÄCHEN

■ Öffentliche Grünflächen
 ■ Öffentliche Sukzessionsfläche
 ● Einzelebäume auf öffentlichen Flächen
 ● Private Eingrünungsstreifen, 3,0 m breit an den Grenzen
 ● Waldrand
 ● Heckenpflanzung nach Pflanzliste

B) HINWEISE

- - - - - Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
 ① Bezeichnung der Gewerbeflächen
 A = 1000m² Größe der vorgeschlagenen Gewerbegrundstücke
 - - - - - 1/523 Grundstücksgrenzen / Flurstücknummern
 ■ Bestand: Wohngebäude / Gewerbe- und Nebengebäude
 ○ Abwasserleitung Planung
 - - - - - Höhengichtlinien
 ◇ 20kV-Leitung endverkabelt

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Gewerbegebiet" im Sinne des §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.

2. Maß der Nutzung
 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planenteil festgesetzten Werte für die Grund- und Geschosflächenzahl, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoszahl und überbaubare Flächen sowie den Grundstücksgrößen und festgesetzten privaten Grünflächen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3. Bauweise
 Gemäß § 22, Abs. 2, BauNVO, wird für das Gewerbegebiet die offene Bauweise festgesetzt.

4. Garagen, Nebenanlagen und Werkanlagen
 Für PKW-Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden.
 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen.

Orientierungsstaffeln und Sammelverbräuger sind am Beginn des Gewerbegebietes an der Staatsstraße zulässig. Das Anbringen von Licht- und Leuchtwerbung ist oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach unzulässig.

5. Baugesaltung
 5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind für Betriebsgebäude Flachdächer von 2°-5° Dachneigung bzw. Satteldächer mit Dachneigung bis max. 20° zulässig. Zusätzlich sind Flach-, Pul- oder Sheddächer sowie Lichtband- oder Lichtkuppeldächer als besondere Dachformen zugelassen. Dachgauben sind nicht zugelassen.
 5.2 Die Traufhöhen der Flachdachbauten dürfen bei zweigeschossiger Bauweise 8,00 m nicht übersteigen. Für zweigeschossige Satteldachgebäude liegt die maximale Traufhöhe bei 7,00 m. Im Bereich mit maximal eingeschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe höchstens 4,50 m betragen.

5.3 Mindestens alle 20 m ist eine bauliche Zäsur (Rücksprung, Einschnitt, Lichtband o.ä.) in die Gewerbegebäude einzuplanen.

5.4 Verwaltungs- und Produktionsgebäude müssen sich durch unterschiedliche Baugesaltung und Höhenentwicklung grundsätzlich unterscheiden.
 5.5 Behelfsmäßig wirkende Nebenanlagen, wie Holzschuppen, prov. Überdachungen o.ä. sind im Gesamtbereich nicht zulässig.

6. Anstriche und Fassadenverkleidungen
 Für den Außenanstrich dürfen nur gedackte, mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Metall sowie Stahl-Glas Konstruktionen sind zugelassen.

7. Müll- und Wertstoffcontainer
 Müll- und Wertstoffcontainer sind in die Gebäude zu integrieren oder in eigens dafür geplanten Gebäuden unterzubringen.

8. Einfriedungen
 Einfriedungen entlang der Straße sind in 1,00 m Abstand zur Straßenbegrenzung zu errichten. Sie dürfen einschl. Sockel als höchstens 2,00 m innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Metallkäufe ausgeführt werden, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten. Rohrmaten-, Scherenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

9. Immissionsschutz und Luftreinhaltung
 Der Betrieb von Anlagen, die einer abfallrechtlichen Planfeststellung oder Genehmigung bedürfen, ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.
 Des Weiteren sind Molkereibetriebe, Brauereien, Wäschereien und andere, das Kanalsetz stark belastende Betriebe nicht zugelassen.

10. Allgemeine gründerrechtliche Festsetzungen
 Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Straßenraumes in das Baugebiet, die Gestaltung des Ortsrandes zur freien Landschaft, die höhenmäßige Gliederung des Gesamtgebietes durch Geländestufen sowie die Sicherung und Verbesserung des Waldrandes mit einer, dem örtlichen Landschaftsbild entsprechenden Bepflanzung.

Die im Planteil auf öffentlichen oder privaten Flächen festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (gem. §9, Abs.1, Nr. 2 BauGB Art.5.1 BayBO) sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Geschichtene Hecken, insbesondere Koniferenhecken und Koniferen wie Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. sind ausgeschlossen.

11. Straßenbegleitgrün
 Zur Gliederung des Straßenraumes und dessen Einbindung in das Baugebiet sind entlang der Straßen großkronige Einzelebäume nach der Gehölzliste zu pflanzen. Stammumfang (STU) 20 bis 25 cm.

12. Ortsrandbegrenzung, Waldrand
 Um das geplante Gewerbegebiet zur freien Landschaft ausreichend einzugrünen ist entlang der Staatsstraße ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Für die Bepflanzung sind einheimische Feldgehölze mindestens dreifach (Höhe > 3,00 m), und Hochstämme zwingend festgesetzt.
 Entlang des Waldrandes ist eine öffentliche Grünfläche auszuweisen, die der Sukzession überlassen bleibt. Die Mindestbreite beträgt 5,0 Meter.

13. Offene Gräben, Regenrückhalte
 Der bestehende offene Graben entlang der Staatsstraße nimmt die Oberflächenwasser der westlichen Grundstücke auf und ist weiterhin offen zu halten und gegebenenfalls auszubauen. Innerhalb der Sukzessionsfläche am Waldrand ist eine neuer Oberflächenwassergraben anzulegen und bis zu Regenrückhaltebecken zu führen. Das Regenrückhaltebecken (2-stufig mit Absetzbecken) ist an der Nordwestecke des Geltungsbereiches anzulegen.
 In einer Vertiefung und Verlandung vorzubringen ist für den Graben und das Rückhaltebecken einmal jährlich eine Mahd (zwischen 1. Oktober und 30. November) vorzusehen.

Die Gräben und das Regenrückhaltebecken sind jährlich jeweils nur halbeisig zu mähen. Eine Uferseite ist stehen zu lassen, um am Altgras hängenden Larvenstadien verschiedener Insektenarten den Abschluss ihrer Entwicklung zu ermöglichen. Die stehengelassene Hälfte ist dann im nächsten Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen, um einen Nährstoffeintrag zu verhindern.

14. Gehölzarten
 Für die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen wird eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl vorgeschrieben:

Großbäume	Winterlinde Spitzahorn Waldahorn Eiche Kastanie Eberesche Feldahorn Hainbuche Obstbäume heimischer Arten	Tilia cordata Acer platanoides Juglans regia Quercus robur Aesculus hippocastanum Sorbus aucuparia Acer campestre Carpinus betulus
Kleinbäume		

Sträucher
 Flieder
 Haselnuß
 Schwarzer Holunder
 Hundrose
 Rosa arvensis
 Hartrieel
 Kornelkirsche
 Weißdorn
 Wolliger Schneeball
 Schlehe
 Salweide
 Holunder
 Syringa vulgaris
 Corylus avellana
 Sambucus nigra
 Rosa canina
 Rosa arvensis
 Cornus sanguinea
 Cornus mas
 Crataegus monogyna
 Viburnum lantana
 Prunus spinosa
 Salix caprea
 Sambucus nigra

15. Flachdach- und Fassadenbegrünung
 Flachdächer sind mit geeigneten Wildpflanzen (z.B. Gräser, Kräuter und Stauden) extensiv zu begrünen. Die Substratschicht darf 8 cm Stärke nicht unterschreiten.
 Fassadenbegrünung ohne Kletterhilfe
 Hedera helix
 Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata Veitohii
 mit Kletterhilfe
 Waldrebe Clematis vitalba
 Pfeifenwinde Aristoclochia durior
 Knöterich Fallobia aubertii

16. Baumscheiben
 Die Mindestgröße beträgt bei Kleinkronigen Bäumen 6,0 m², bei großkronigen Bäumen 8,00 m², die Mindestbreite beträgt 2,00 m bei rechteckigen Flächen. Baumscheiben und Pflanzflächen sind mit Rindenmulch zu überdecken oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Baumscheiben sind entlang der Erschließungsstraßen gleichzeitig auszubilden.

17. Parkplätze, Hofflächen, Grundstücksgrenzen
 Auf Firmenparkplätzen sind die Stellflächen für PKW in versickerungsfähigem Material auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen. Ferner ist je 80m² neu verriegelter Freifläche ein Großbaum zu pflanzen. Eine entsprechende Unterpflanzung ist vorzusehen.

Befestigte Hofflächen dürfen, ausgenommen an Einfahrten, nicht unmittelbar an die Straßenfläche angrenzen. Zwischen privaten Hofflächen und der Straße ist ein mind. 0,40 m breiter Pflanzstreifen (Vorzone) anzulegen.

Grenzen zwischen benachbarten Grundstücken sind in einer Breite von 3,00 m (je Grundstück) freizuhalten und zu bepflanzen.

18. Geländestufen
 Böschungen und Abragungen zwischen den Grundstücken sind an den Grundstücksgrenzen anzulegen. Die entstehenden Geländestufen sind mit einer naturnahen, standortgemäßen und wenig pflegeintensiven Gehölzauswahl nach der Gehölzliste anzulegen.

19. Beseitigung von Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser von Dach-, Fußweg- und Pflanzflächen muß weitgehend zurückgehalten werden. Entsprechende Versickerungsflächen sind auf den Baugrundstücken einzuplanen. Anfallendes Restwasser ist den offenen Gräben zuzuführen.

20. Freiflächengestaltung
 Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabepänen Freiflächengestaltungspläne, mindestens im Maßstab 1:200, vorzulegen (Art. 5, Abs. 1, Art. 9 und 10 BaySO) die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.
 Für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen ist ein Pflanz- und Gestaltungsplan nach Art. 6 b Bayer. Naturschutzgesetz anzufertigen.

21. Einzelebene Abstände bei Pflanzmaßnahmen
 Bei der Durchpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

22. Bundesautobahn A6, Nürnberg-Amberg
 BS dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die von der BAB und der Anschlussstelle eingesehen werden können.
 Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung) müssen so errichtet werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der BAB und der Anschlussstelle nicht geblendet wird.
 Gegenüber dem Straßenbalasträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Immissionen geltend gemacht werden.

23. Sichtflächen an Straßeneinmündungen
 Innerhalb von Sichtflächen dürfen keine Einzelkei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, ausgenommen hochstämmige Bäume, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

24.1 Wasser und Abwasser dürfen dem Strassenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Strassenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

24.2 Der Balasträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bebauungsplans sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Strassenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Strassenbauamt Nürnberg (Anschrift: Postfach 4757, 90025 Nürnberg) angefordert werden. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Gemeinde.

24.3 Die verkehrliche Erschließung zur Staatsstraße 2236 hat ausschließlich über den bereits vorhandenen Anschluss des Gewerbegebietes an der Staatsstraße zu erfolgen. Durch bauliche Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass zum öffentlichen Feld- und Waldweg, der unmittelbar nördlich an das Tekturplangebiet anschließt, vom Bebauungsplangebiet aus nicht zu- bzw. abgefahren werden kann.

24.4 Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist nachzuweisen.

Dieser Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Festsetzungen sowie einem Textteil (Satzung).

VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Tekturplanes Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Alfeld" der Gemeinde Alfeld wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.05.1997 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 15.01.1997 bekanntgemacht.
 Alfeld, 21. JUNI 2006

1. Bürgermeister

2. Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB wurde am 27.01.1997 mit einem Erörterungstermin durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wurde ortsüblich am 14.01.1997 bekanntgemacht.
 Alfeld, 21. JUNI 2006

1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.11.1997 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Tekturplan abzugeben.
 Alfeld, 21. JUNI 2006

1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Tekturplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat Alfeld am 18.10.2005 beschlussmäßig gebilligt.
 Alfeld, 21. JUNI 2006

1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Tekturplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 18.04.2006 bis 19.05.2006 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 07.04.2006 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Besenken und Anregungen vorbringen kann.
 Alfeld, 21. JUNI 2006

1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Alfeld hat mit Beschluss vom 30.05.2006, den Tekturplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.
 Alfeld, 21. JUNI 2006

1. Bürgermeister

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land wurde dieser Tekturplan mit Schreiben vom gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigt.
 Alfeld,

1. Bürgermeister

8. Der gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigte, Tekturplan wurde vom Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11, Abs. 3 BauGB überpruft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Tekturplanes Rechteverletzungen verletzt wurden.
 Lauf a.d. Pegnitz,

1. Bürgermeister

9. Der Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit Begründung am in der Geschäftsstelle der VG Huppurg und in der Gemeindekanzlei der Gemeinde Alfeld gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführungsfrist des Anzeigeverfahrens und die Auslegung wurden ortsüblich am bekanntgemacht.
 Alfeld, 23. JUNI 2006

1. Bürgermeister

Der Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet an der Autobahn" der Gemeinde Alfeld ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.
 Alfeld, 23. JUNI 2006

1. Bürgermeister

TEKTUR NR. 2

INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER
 STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
 ABWASSERBESCHÜTTUNG
 WASSERVERSICHERUNG
 BAULEITPLANUNG
 DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER
 STUTZ LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENST. 9
 91074 ALFELD, TEL. 09123-5702-0 FAX 09123-5702-10

PROJEKT:
**BAULEITPLANUNG GEMEINDE ALFELD
 "GEWERBEBEGEBT AN DER AUTOBAHN"**

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4
 MASSSTAB 1 : 1000 LAUF A. D. PEGNITZ, 23.01.1996
 PLAN-NR.
 INBAUREIHEIT vh
 ERGÄNZT 18.10.2005/30.05.2006

K. Hergenröder