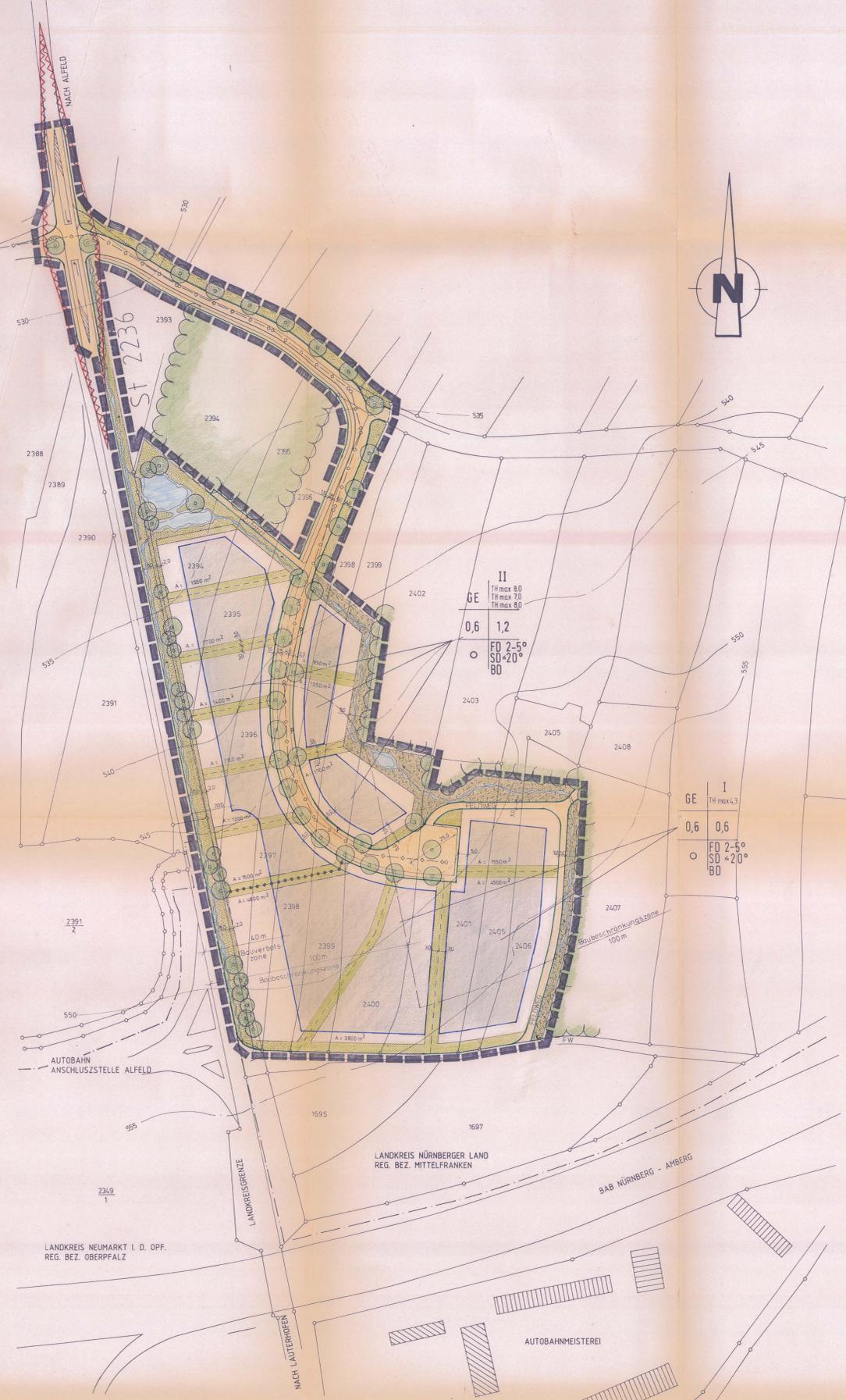


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4 - GEWERBEGEBIET AN DER AUTOBAHN

GEMEINDE ALFELD - LANDKREIS NÜRNBERGER LAND



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN
 ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 ■ Gewerbegebiet

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 0,6 Grundflächenzahl
 1,2 Geschossflächenzahl
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GRÄUDEQUERSCHNITTE
 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen.

BAUWEISE-, LINIEN-, GRENZEN-, GESTALTUNG
 O Offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze
 BO Besondere Dachformen
 SD Satteldach
 FD Flachdach

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

VERKEHRSFLÄCHEN
 ■ Straßenverkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün
 ■ Straßenbegrenzungslinie
 ■ Verbindlicher Querschnitt in m
 ■ Ruhender Verkehr

SONSTIGES
 ■ Sichtflächen
 ■ Offener Graben
 ■ Rückhalteteich

GRÜNFLÄCHEN
 ■ Öffentliche Grünflächen
 ■ Öffentliche Sukzessionsfläche
 ■ Einzelbäume auf öffentlichen Flächen
 ■ Private Eingrünungsstreifen, 3,0 m breit an den Grenzen
 ■ Waldrand

B) HINWEISE
 - - - - - Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
 ① Bezeichnung der Gewerbeflächen
 A = 1000m² Größe der vorgeschlagenen Gewerbegrundstücke
 - - - - - Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern
 ■ Bestand: Wohngebäude / Gewerbe- und Nebengebäude
 - - - - - Abwasserleitung Planung
 - - - - - Höhenschichtlinien

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 Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschosszahl 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 Werbeanlagen
 Vor PKW-Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, freizulassen. 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.

Orientierungstafeln und Sammelverträger 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. Baugestaltung
 5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind für Betriebsgebäude Flachdächer von 2°-5° Dachneigung bzw. Satteldächer mit Dachneigung bis max. 20° zulässig. Zusätzlich sind Flach-, Pult- 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. In Bereichen 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 Baugestaltung 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 gedeckte, 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. Einfriedigungen
 Einfriedigungen entlang der Straße sind in 1,00 m Abstand zur Straßenbegrenzung zu errichten. Sie dürfen einschl. Sockel im höchstens 2,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Metallzäune ausgeführt werden, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten. Rohrmaten-, Scherenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

9. Immissionsschutz und Luftreinhalteplan
 Der Betrieb von Anlagen, die einer abfallrechtlichen Planfeststellung oder Genehmigung bedürfen, ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Das weiteren sind Molkereibetriebe, Brauereien, Mischereien und andere, das Kanalnetz stark belastende Betriebe nicht zugelassen.

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

Die im Planenteil 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.

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

12. Ortsrandeingerüstung, 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 dreireihig (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, Regenrückhaltung
 Der bestehende offene Graben entlang der Staatsstraße nimmt die Oberflächenwasser der westlichen Grundstücke auf und ist weiterhin offenzulassen 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.

Um einer Verstaubung und Verlandung vorzubeugen 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 halbseitig zu mähen. Eine Uferseite ist stehenzulassen, um am Altgras hängenden Larvalstadien verschiedener Insektenarten den Abschluss ihrer Entwicklung zu ermöglichen. Die stehenlassene Hälfte ist dann im nächsten Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen, um einen Nährstoffeintrag zu verhindern.

15. Flachdach- und Fassadenbegrünung
 Gemäß § 22, Abs. 2, BauNVO, wird für das Gewerbegebiet die offene Bauweise festgesetzt.

15.1 Im gesamten Geltungsbereich sind für Betriebsgebäude Flachdächer von 2°-5° Dachneigung bzw. Satteldächer mit Dachneigung bis max. 20° zulässig. Zusätzlich sind Flach-, Pult- oder Sheddächer sowie Lichtband- oder Lichtkuppeldächer als besondere Dachformen zugelassen. Dachgauben sind nicht zugelassen.

15.2 Die Traufhöhen der Flachdachbauten dürfen bei zweigeschossiger Bauweise 8,00 m nicht übersteigen. Für zweigeschossige Satteldachgebäude liegt die maximale Traufhöhe bei 7,00 m. In Bereichen mit maximal eingeschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe höchstens 4,50 m betragen.

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

15.4 Verwaltungs- und Produktionsgebäude müssen sich durch unterschiedliche Baugestaltung und Höhenentwicklung grundsätzlich unterscheiden.

15.5 Behelfsmäßig wirkende Nebenanlagen, wie Holzschuppen, prov. Überdachungen o.ä. sind im Gesamtbereich nicht zulässig.

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

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

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

19. Immissionsschutz und Luftreinhalteplan
 Der Betrieb von Anlagen, die einer abfallrechtlichen Planfeststellung oder Genehmigung bedürfen, ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Das weiteren sind Molkereibetriebe, Brauereien, Mischereien und andere, das Kanalnetz stark belastende Betriebe nicht zugelassen.

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

Die im Planenteil 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.

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

22. Ortsrandeingerüstung, 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 dreireihig (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.

23. Offene Gräben, Regenrückhaltung
 Der bestehende offene Graben entlang der Staatsstraße nimmt die Oberflächenwasser der westlichen Grundstücke auf und ist weiterhin offenzulassen 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.

Um einer Verstaubung und Verlandung vorzubeugen 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 halbseitig zu mähen. Eine Uferseite ist stehenzulassen, um am Altgras hängenden Larvalstadien verschiedener Insektenarten den Abschluss ihrer Entwicklung zu ermöglichen. Die stehenlassene Hälfte ist dann im nächsten Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen, um einen Nährstoffeintrag zu verhindern.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat Alfeld am 2.0.03... beschlussfähig genehmigt.

Alfeld, 25.08.93
 1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 28.03.93 bis 30.04.93... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 28.03.93... bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Alfeld, 25.08.93
 1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Alfeld hat mit Beschluß vom 12.05.93... den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Alfeld, 25.08.93
 1. Bürgermeister

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom 25.08.93... gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigt.

Alfeld, 25.08.93
 1. Bürgermeister

8. Der, gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigte, Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11, Abs. 3 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Lauf a.d. Pegnitz, 11.09.93
 1. Bürgermeister

9. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit Begründung am 28.03.93... in der Geschäftsstelle der VG Happing und in der Gemeindekanzlei der Gemeinde Alfeld gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Anzeigefrist, des Anzeigefahrens und die Auslegung wurden ortsüblich am 28.03.93... bekanntgemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 12, "Gewerbegebiet an der Autobahn" der Gemeinde Alfeld ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Alfeld, 30.08.93
 1. Bürgermeister

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

VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Alfeld" der Gemeinde Alfeld wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.03.93... eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 28.03.93... bekanntgemacht.

Alfeld, 25.08.93
 1. Bürgermeister

2. Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB wurde am 28.03.93... mit einem Erörterungstermin durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wurde ortsüblich am 28.03.93... bekanntgemacht.

Alfeld, 25.08.93
 1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.08.93... aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Alfeld, 25.08.93
 1. Bürgermeister

INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER
 STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
 ABWASSERBEBEHLDUNG
 WASSERVERSORGUNG
 BAULEITUNG
 DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER
 8564 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16
 TUF 09129-4339

PROJEKT:
 BAULEITUNG GEMEINDE ALFELD
 "GEWERBEGEBIET AN DER AUTOBAHN"

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4
 MAßSTAB 1:1000
 PLAN-NR.
 BEARBEITET vh
 GEANDERT/ERG. 02/93/vh

LAUF A. D. PEGNITZ, 92.993
 V. Hergenröder