

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 – GEWERBEGEBIET GEME

TEKTURPLA

Zeichenerklärung

A) für die Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereichs

 Baugrenze

 Straßenbegrenzungslinie

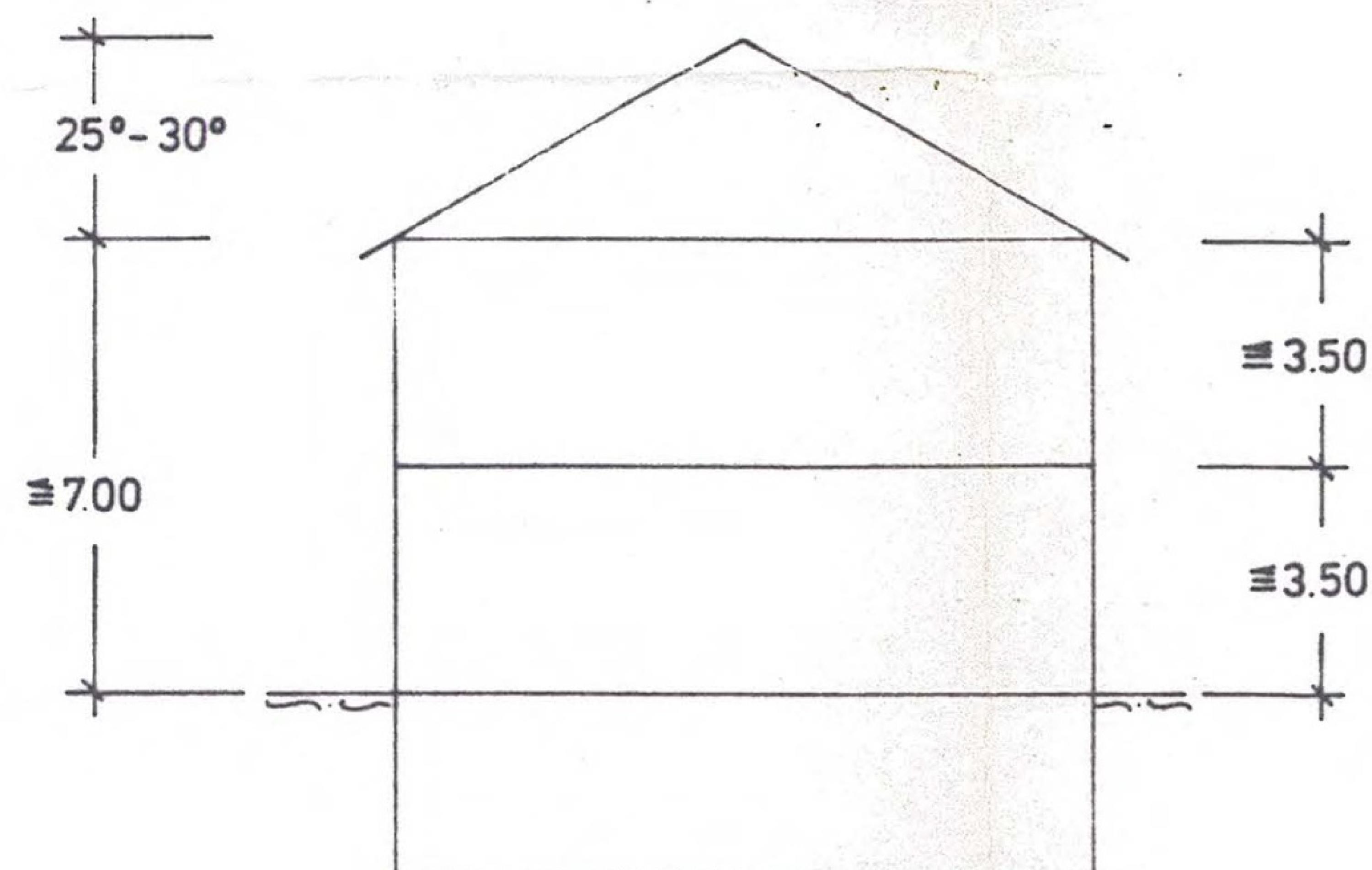
 Straßenverkehrsfläche

GE Gewerbegebiet

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zahl der Vollgeschosse und Dachgestaltungsvorschriften

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Wohn- oder Bürogebäude

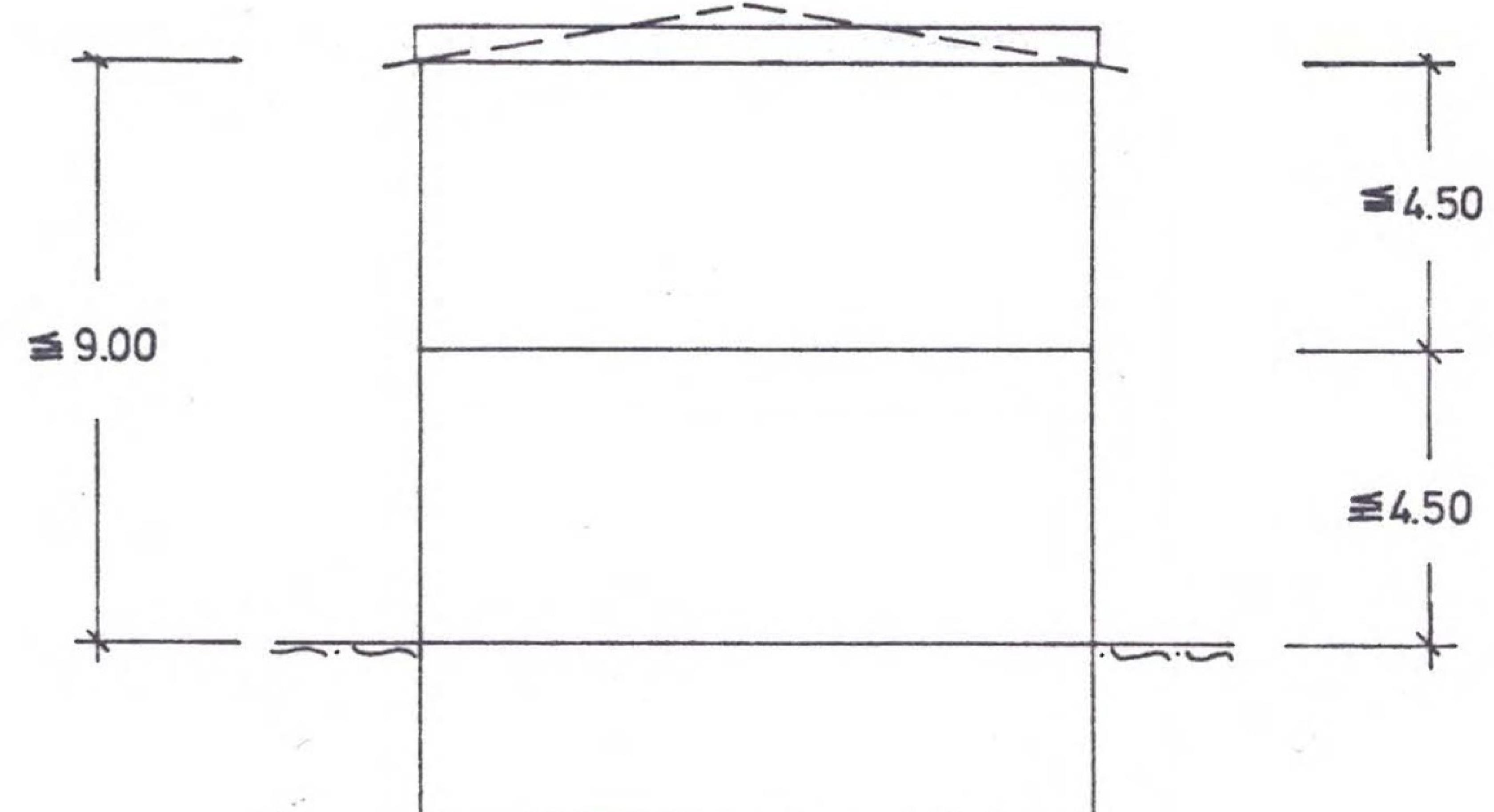


Satteldächer 25° – 30°

Traufhöhe ≥ 7.00 m

Kniestöcke sind nicht zulässig

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Betriebsgebäude



Flachdächer od. flachgeneigte Satteldächer

Traufhöhe ≥ 9.00 m

Kniestöcke sind nicht zulässig

Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grund - flächenzahl	Geschoss - flächenzahl
Bauweise	Dachform

Grenze der Nutzungsbeschränkung im Sinne des § 4 BImSchG.

Gebot zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Gebot zur Erhaltung von Bäumen

Gebot zur Erhaltung von Sträuchern

Gebot zur Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

Lärm- und Sichtschutzwand,
Bepflanzung gem. landschafts-
pflegerischem Begleitplan ST 2236

Verbindliche Maßangabe des Straßenquerschnitts



Schemaskizze des
bestehenden Lärm-
und Sichtschutzwalls

Bestehende 20 kV-Leitung mit Schutzstreifen

Sichtfläche an Straßeneinmündungen: innerhalb von Sichtflächen dürfen
keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune,
Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie
eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

Ruhender Verkehr, öffentlich

P PRIVAT

Parkfläche, privat

Lärmschutzwand - mindestens 3,50 m hoch

B) für die Hinweise

7

Bezeichnung der Neubaugrundstücke

Bestehende Grundstücksgrenzen

720

Bestehende Flurstücknummern

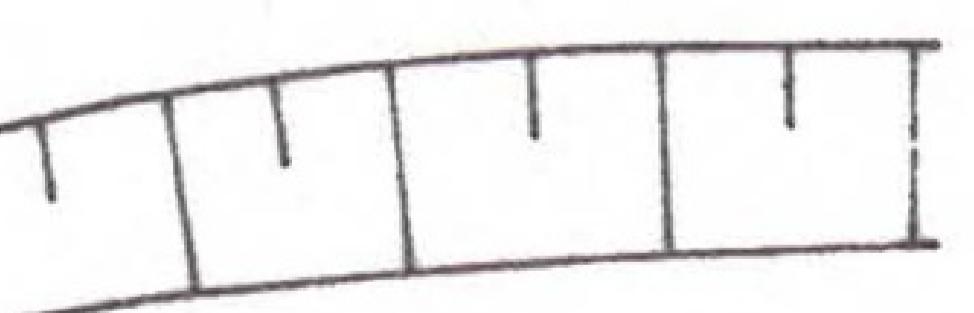
Vorschlag für die Neueinteilung der Grundstücke



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Böschungen



Bestehende Abwasserleitungen

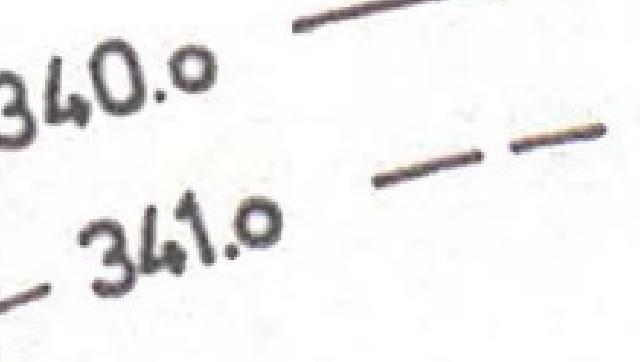


Bestehende Umformerstation FÜW



Geplante Umformerstation FÜW

Höhenschichtlinien



Weitere Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.9.1977 und in den Grenzbereichen zur Wohnbebauung der Bebauungspläne Nr. 1 und 7 "Eingeschränktes Gewerbegebiet" mit Nutzungsbeschränkungen im Sinne des § 1, Abs.4, Ziff.2 BauNVO aufgrund des § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG - in der Fassung vom 25.5.1976. Die Ausnahme des § 8, Abs.3, Ziff. 1 wird Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, ebenso Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO in der jeweils erforderlichen Anzahl und innerhalb der überbaubaren Flächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17, Abs.1 BauNVO, soweit sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

3. Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt die offene Bauweise mit der gemäß § 22, Abs.4, BauNVO festgesetzten Abweichung, daß die Längenbegrenzung von 50 m für gewerbl. genutzte Gebäude entfällt.

4. Baugestaltung

4.1

Zulässig sind Flach-, Pult- oder Satteldächer mit den in der Zeichenerklärung festgesetzten Dachneigungen. Die Traufhöhen dürfen bei Satteldächern der Wohn- oder Bürogebäude 7,00 m, bei Flach-, Pult- oder flachgeneigten Satteldächern der Betriebsgebäude 9,00 m nicht überschreiten. Satteldächer mit Dachneigungen über 20° sind mit Dachziegeln einzudecken.

4.2

Kniestöcke und Dachaufbauten sind allgemein unzulässig.

4.3

Für die Außenfassaden dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, grelle oder glänzende Farbanstriche sind unzulässig.

4.4

Wellblechgaragen oder sonstige, behelfsmäßig wirkende Garagen oder Nebengebäude sind nicht zulässig.

4.5

Alle Einfriedungen sind als höchstens 2,00 m hohe, in den Sichtflächen liegend höchstens 1,00 m hohe Maschendraht- oder sonstige durchbrochene Zäune auszuführen. Farbgebung der Zäune nur einfarbig und in gedeckten Tönen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

5. Landschaftsgestalterische Baugebietsabgrenzung

5.1

Sichtschutzwall

Entlang der St 2236 besteht ein Sichtschutzwall als Festsetzung aus einer früheren Planfassung vor dem Ausbau und der Tieferlegung der Staatsstraße. Der Wall soll erhalten bleiben. Die Bepflanzung sowohl des Sichtschutzwalls als auch der nördlich anschließenden Anschnittsböschung erfolgt im Zuge der landschaftspflegerischen Belebungsmaßnahmen durch das Straßenbauamt Nürnberg.

5.2

Randeingrünung

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein mindestens 5,00 m breiter Gehölzstreifen nach den Festsetzungen im Planteil anzulegen und zu erhalten. Der Stammumfang der Laubbäume soll bei der Pflanzung mind. 15 cm betragen. Die Straucharten sind als zweimal verpflanzte, 80 - 100 cm hohe Sträucher in Reihe versetzt zu pflanzen. Im Bereich des Schutzstreifens der FÜW-Leitungen sind nur niedrigwachsende Straucharten zu pflanzen.

Folgende Gehölzarten sind vorzusehen:

a) Großbäume

Winterlinde
Sommerlinde
Spitzahorn
Stieleiche
Bergulme
Birke

Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Acer platanoides
Quercus robur
Ulmus glabra
Betula verucosa

b) Kleinbäume

Eberesche
Hainbuche
Vogelkirsche
Feldahorn

Sorbus aucuparia
Carpinus betulus
Prunus avium
Acer campestre

c) Sträucher

Haselnuß
Weißdorn
Pfaffenkäppchen
Schlehe
Hundsrose
Hartriegel
Liguster
Kreuzdorn
Heckenkirsche
Ginster

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rosa canina
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Rhamnus catharticus
Lonicera xylosteum
Cytisus scoparius

5.3

Solitärbäume

Im Bereich der öffentlichen Parkflächen und im Grenzbereich zu den Wohngebieten sind an den dafür vorgesehenen Standorten hochstämmige und großkronige Laubbäume der Arten Winterlinde, Stieleiche und Spitzahorn anzupflanzen und zu erhalten.

6.

Umweltschutz

6.1 Emissionsschutz

Im nördlichen Geltungsbereich sind - mit Ausnahme des Grundstücks Fl.Nr. 751 - Neuanlagen gem. § 4 BImSchG und Anlagen, die nach dem Abfallbeseitigungsgesetz zu genehmigen sind, nicht zulässig.

Im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 751/1, 752, 754, 754/2, 755, 791/2, 799/1, 800, 801, 801/1, 802/2, 802/5, sowie der nördlichen Teilflächen aus Fl.Nr. 753 und 791 -eingeschränktes Gewerbegebiet- sind zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete nur nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig. Betriebe und Anlagen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes haben mit dem Baugesuch ein Lärmschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle vorzulegen.

6.2

Lärmschutz innerhalb des Gewerbegebietes

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Wohngebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen. Durch den Einbau schalldämmender Fenster muß sichergestellt sein, daß in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - vom Okt. 1973, durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Der Lärmschutznachweis ist mit dem Bauantrag zu führen.

Verfahrenshinweise

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Tekturplanes zum Bebauungsplan Nr.2 der Gemeinde Neunkirchen a.S. wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB mit Beschuß des Gemeinderates vom 16.03.1988. eingeleitet. Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 17.03.1988. bekanntgemacht.

Neunkirchen am Sand, 16.10.1991.


1. Bürgermeister



2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB wurde am 29.10.1991. mit einem Erörterungstermin durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wurde ortsüblich am 04.10.1991. bekanntgemacht.

Neunkirchen am Sand, 16.10.1991.


1. Bürgermeister



3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4, Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 22. Okt. 1991 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Tekturplan abzugeben.

Neunkirchen am Sand, 12. Aug. 1994.


1. Bürgermeister



4. Der Entwurf des Tekturplans und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am -7. Okt. 1992 beschlußmäßig gebilligt.

Neunkirchen am Sand, 12. Aug. 1994.


1. Bürgermeister



5. Der Entwurf des Tekturplans wurde mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom -8. Nov. 1993 bis -9. Dez. 1993 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 29. Okt. 1993. bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Neunkirchen am Sand, 12. Aug. 1994.


1. Bürgermeister



6. Der Gemeinderat Neunkirchen am Sand hat mit Beschuß vom 20. April 1994. den Tekturplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Neunkirchen am Sand, 12. Aug. 1994.


1. Bürgermeister



7. Dem Landratsamt Nürnberger Land, wurde dieser Tekturplan mit Schreiben vom 12. Aug. 1994. gemäß § 11, Abs.1 BauGB zur Anzeige vorgelegt.

Neunkirchen am Sand, 12. Aug. 1994.

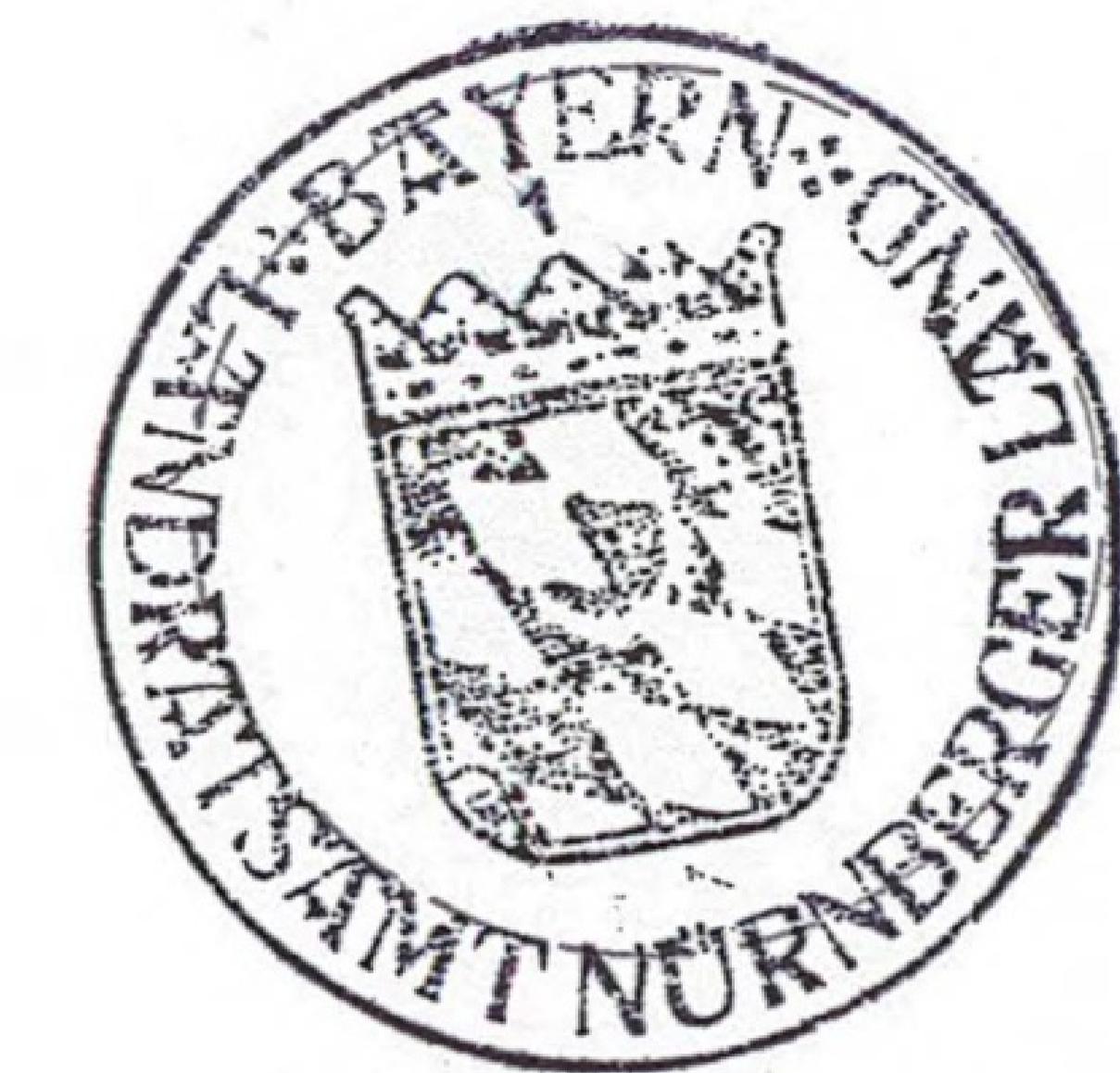

1. Bürgermeister



8. Der von der Gemeinde Neunkirchen am Sand gemäß § 11, Abs.1, 2. Halbsatz BauGB angezeigte Tekturplan zum Bebauungsplan Nr. 2 (Satzung) wurde vom Landratsamt Nürnberger Land in Lauf a.d.Pegnitz gemäß § 11, Abs.3 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Tekturplanes Rechtsvorschriften verletzt worden sind.

Lauf a.d.Pegnitz, 25. Nov. 1994

*S. Sturm
Sturm, Reg. Rätin 2. R.*



9. Der Tekturplan Nr.1 zum Bebauungsplan Nr.2 mit Begründung liegt ab dem -5. Jan. 1995. im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen a.S. gemäß § 12 BauGB während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Der Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr.2, "Industriegebiet Speikern" im Ortsteil Speikern der Gemeinde Neunkirchen a.S. ist damit gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich

Neunkirchen am Sand, -5. Jan. 1995

Q. Wohmann
1. Bürgermeister



INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER

DIPL-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER

STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
WASSERVERSORGUNG
BAULEITPLANUNG

8560 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16
RUF 09123-4389

PROJEKT:

BAULEITPLANUNG NEUNKIRCHEN AM SAND
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
GEWERBEGBIET SPEIKERN

TEKTURPLAN NR. 1

MASSTAB	1:1000
PLAN-NR.	
BEARBEITET	vh/ht
GEÄNDERT	

LAUF A. D. PEGNITZ, 4.8.1991

W. Hergenröder