

# BEBAUUNGSPLAN NR. 2 – GEWERBEGEBIET GEME


## TEKTURPLA


### Zeichenerklärung

A) für die Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereichs

 Baugrenze

 Straßenbegrenzungslinie

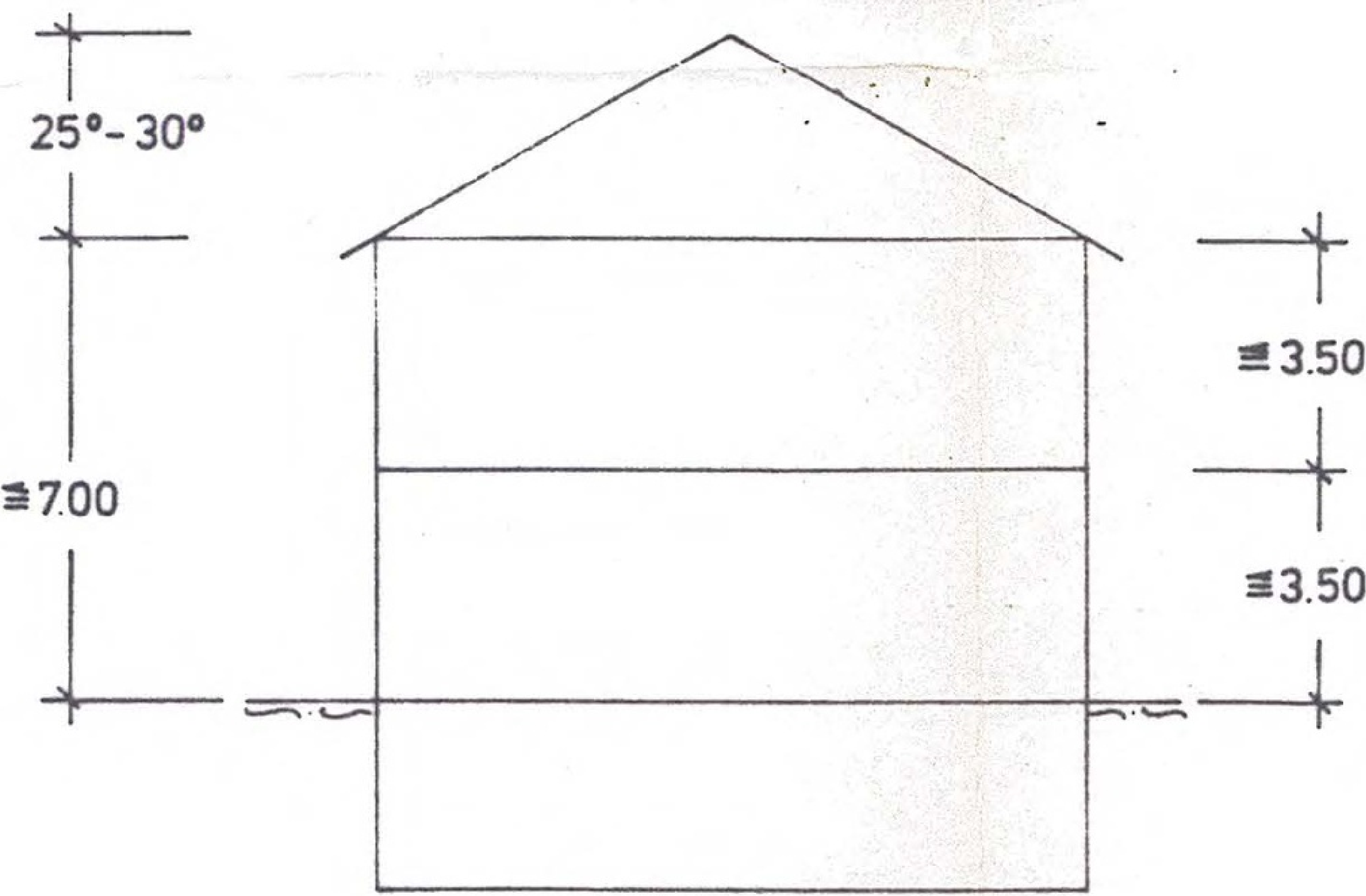
 Straßenverkehrsfläche

GE Gewerbegebiet

GE<sub>E</sub> Eingeschränktes Gewerbegebiet

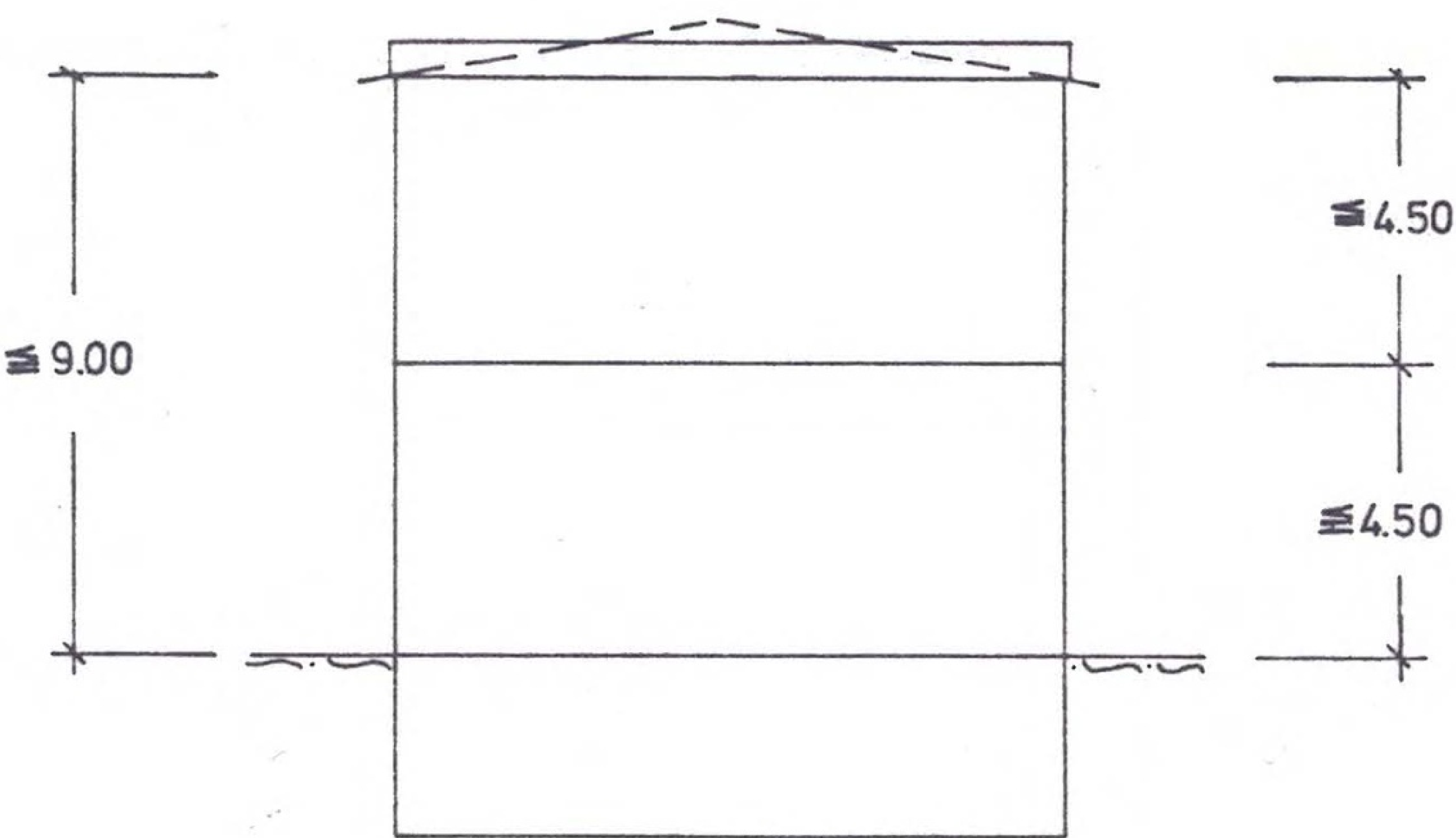
Zahl der Vollgeschosse und Dachgestaltungsvorschriften

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

### Nutzungsschablone

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

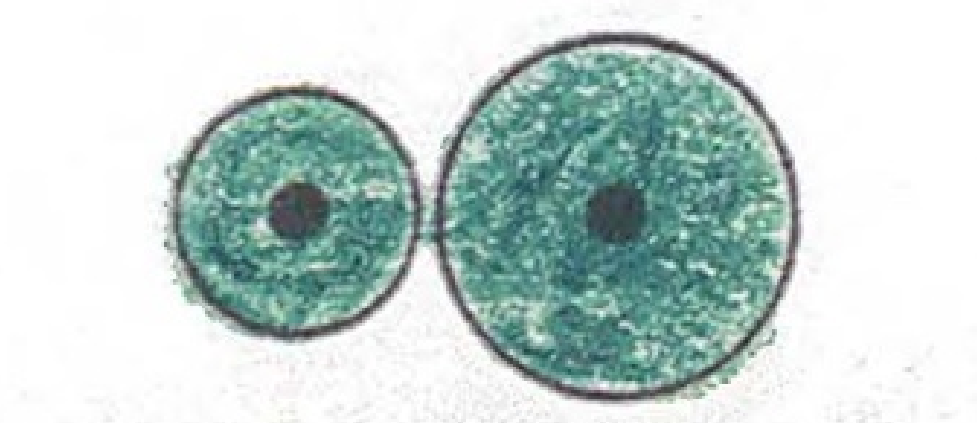




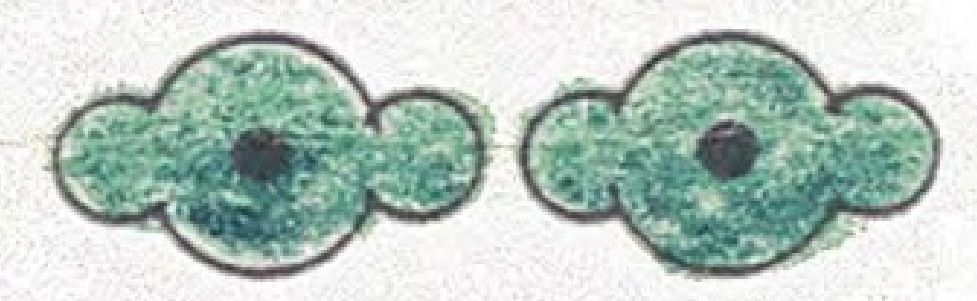
Grenze der Nutzungsbeschränkung im Sinne des § 4 BImSchG.



Gebot zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen



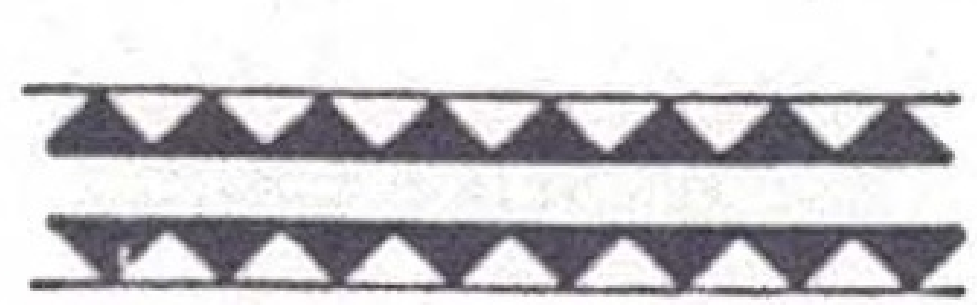
Gebot zur Erhaltung von Bäumen



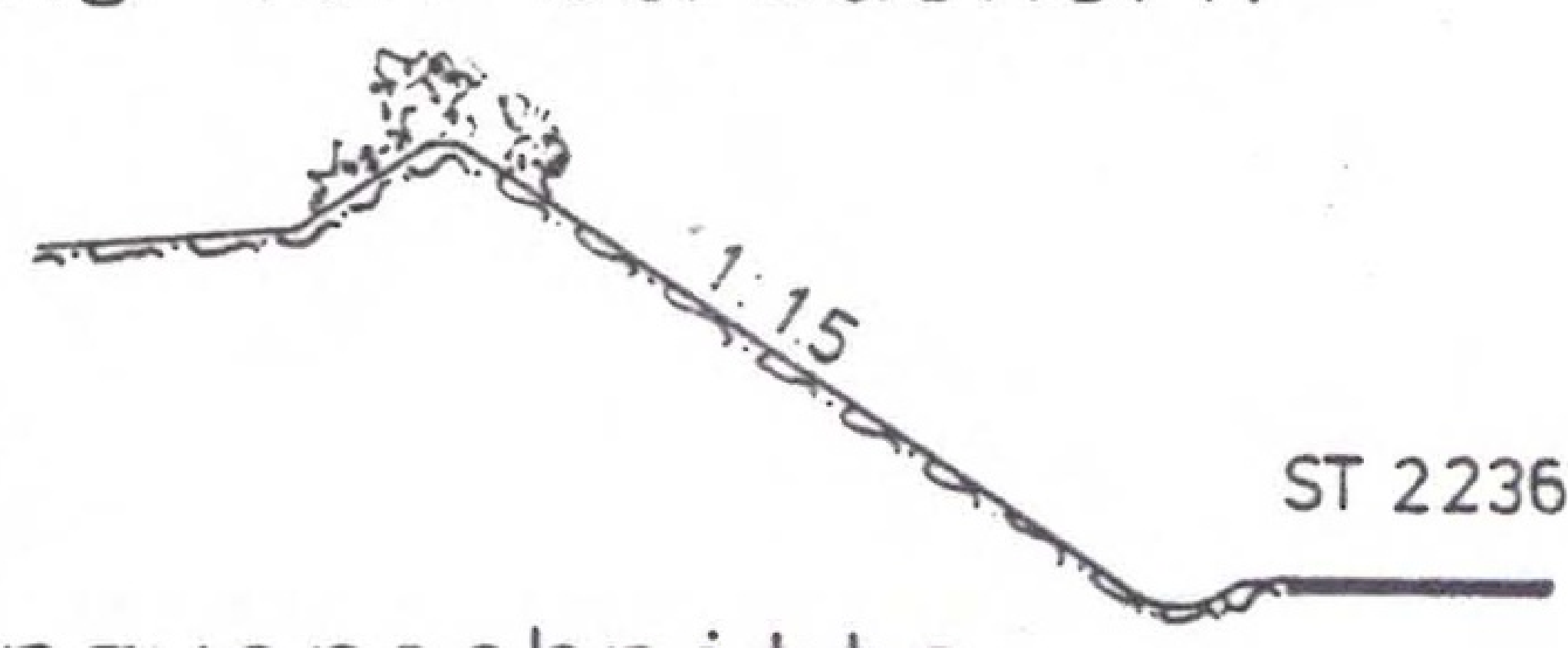
Gebot zur Erhaltung von Sträuchern



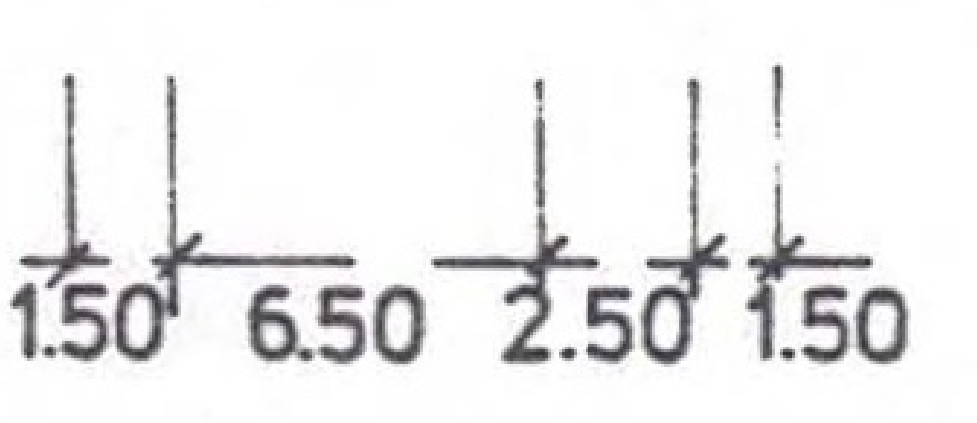
Gebot zur Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern



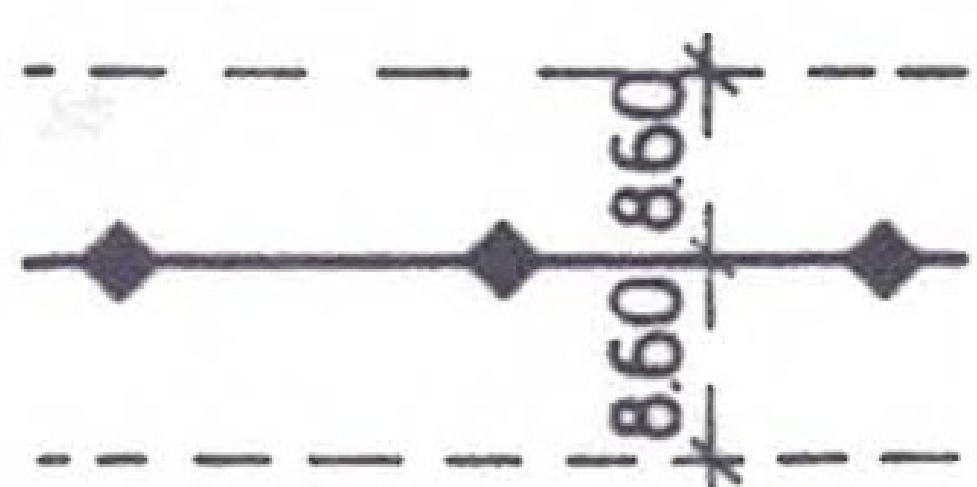
Lärm- und Sichtschutzwall,  
Bepflanzung gem. landschafts-  
pflegerischem Begleitplan ST 2236



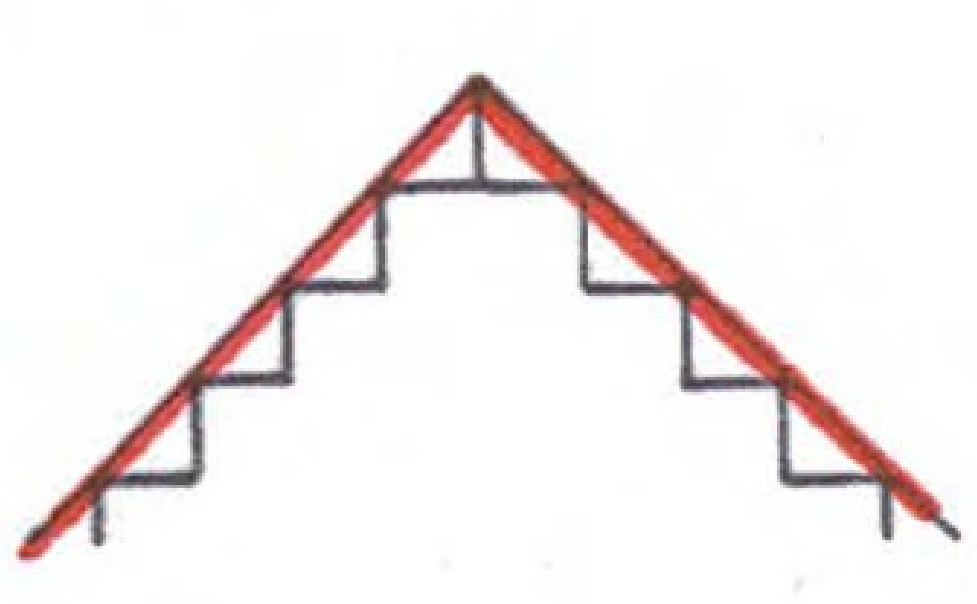
Schemaskizze des  
bestehenden Lärm-  
und Sichtschutzwalls



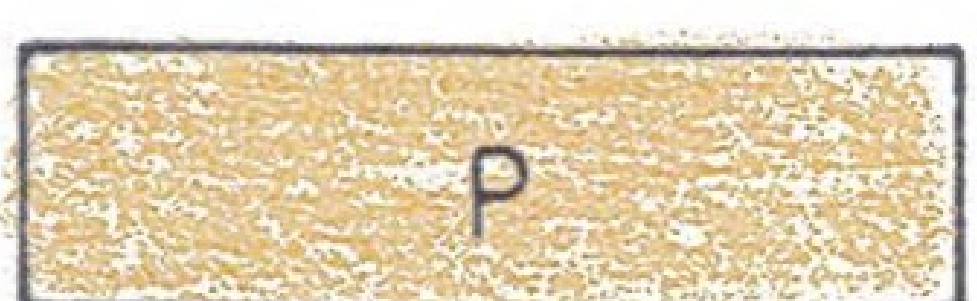
Verbindliche Maßangabe des Straßenquerschnitts



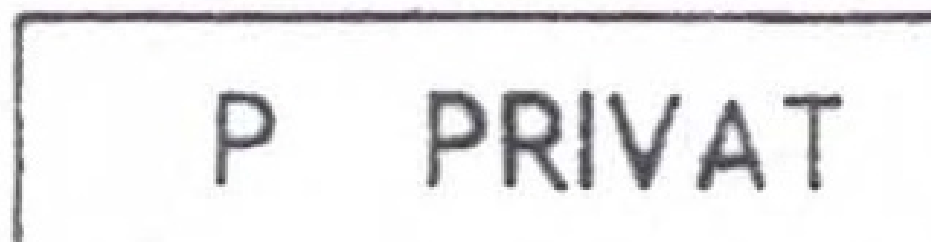
Bestehende 20 kV-Leitung mit Schutzstreifen



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.

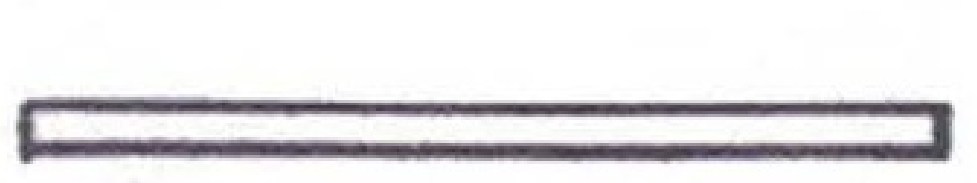


Ruhender Verkehr, öffentlich



P PRIVAT

Parkfläche, privat



Lärmschutzwand - mindestens 3,50 m hoch

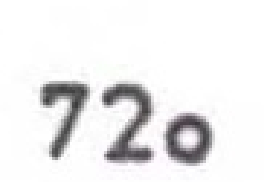
B) für die Hinweise



Bezeichnung der Neubaugrundstücke



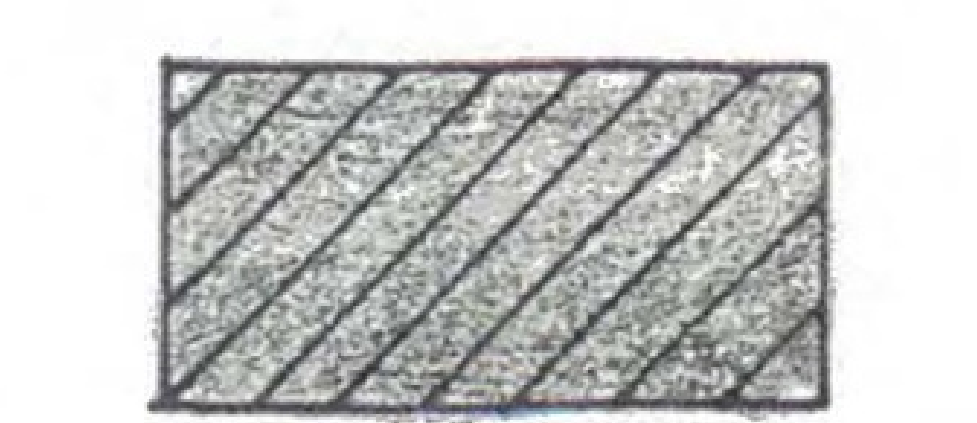
Bestehende Grundstücksgrenzen



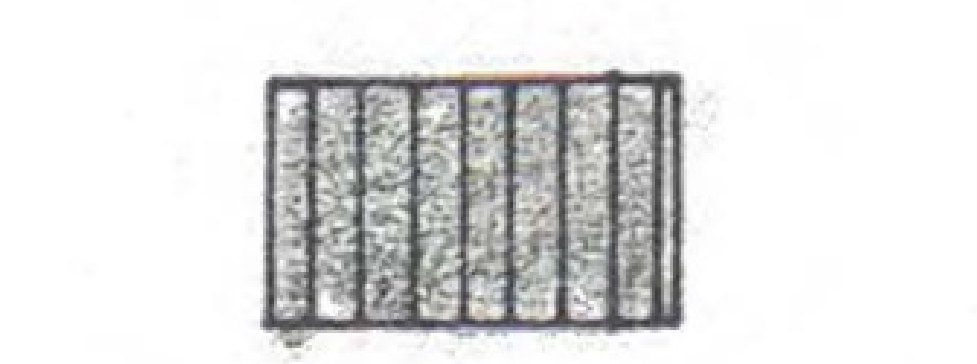
Bestehende Flurstücksnummern



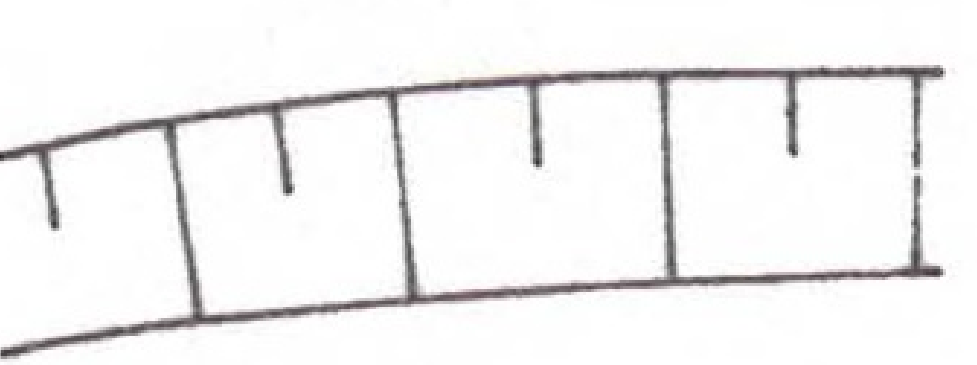
Vorschlag für die Neueinteilung der Grundstücke



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Böschungen



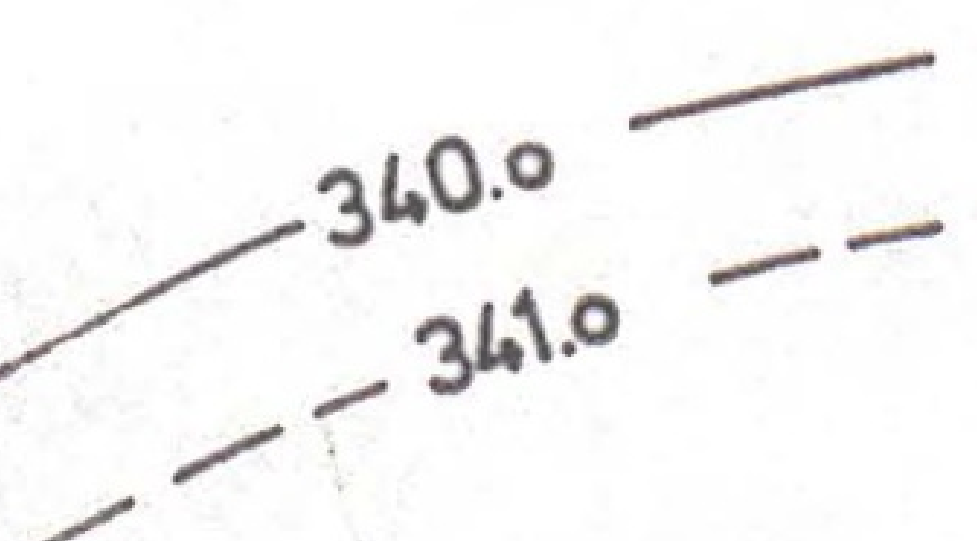
Bestehende Abwasserleitungen



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 Grenzbe-  
reichen zur Wohnbebauung der Bebauungspläne Nr. 1 und 7 "Eingeschränktes Gewerbe-  
gebiet" 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 zu-  
lässig, ebenso Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO in der jeweils erforder-  
lichen 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 Grundstücks-  
flächen 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 Längenbegren-  
zung von 50 m für gewerblich genutzte Gebäude entfällt.

#### 4. Baugestaltung

4.1 Zulässig sind Flach-, Pult- oder Satteldächer mit den in der Zeichenerklärung fest-  
gesetzten Dachneigungen. Die Traufhöhen dürfen bei Satteldächern der Wohn- oder  
Bürogebäude 7,00 m, bei Flach-, Pult- oder flachgeneigten Satteldächern der Betriebs-  
gebäude 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 höch-  
stens 1,00 m hohe Maschendraht- oder sonstige durchbrochene Zäune auszuführen. Farb-  
gebung der Zäune nur einfarbig und in gedeckten Tönen. Die Verwendung von Stachel-  
draht ist unzulässig.

#### 5. Landschaftsgestalterische Baugebietsabgrenzung

##### 5.1 Sichtschutzwall

Entlang der St 2236 besteht ein Sichtschuttdamm als Festsetzung aus einer früheren  
Planfassung vor dem Ausbau und der Tieferlegung der Staatsstraße. Der Damm soll er-  
halten bleiben. Die Bepflanzung sowohl des Sichtschuttdammes als auch der nördlich  
anschließenden Anschnittsböschung erfolgt im Zuge der landschaftspflegerischen Be-  
gleitmaßnahmen 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  
Berguime  
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.S 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.



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

## Verfahrenshinweise

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Tekturplanes zum Bebauungsplan Nr.2 der Gemeinde Neunkirchen a.S.wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom **16.03.1988** eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß 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.

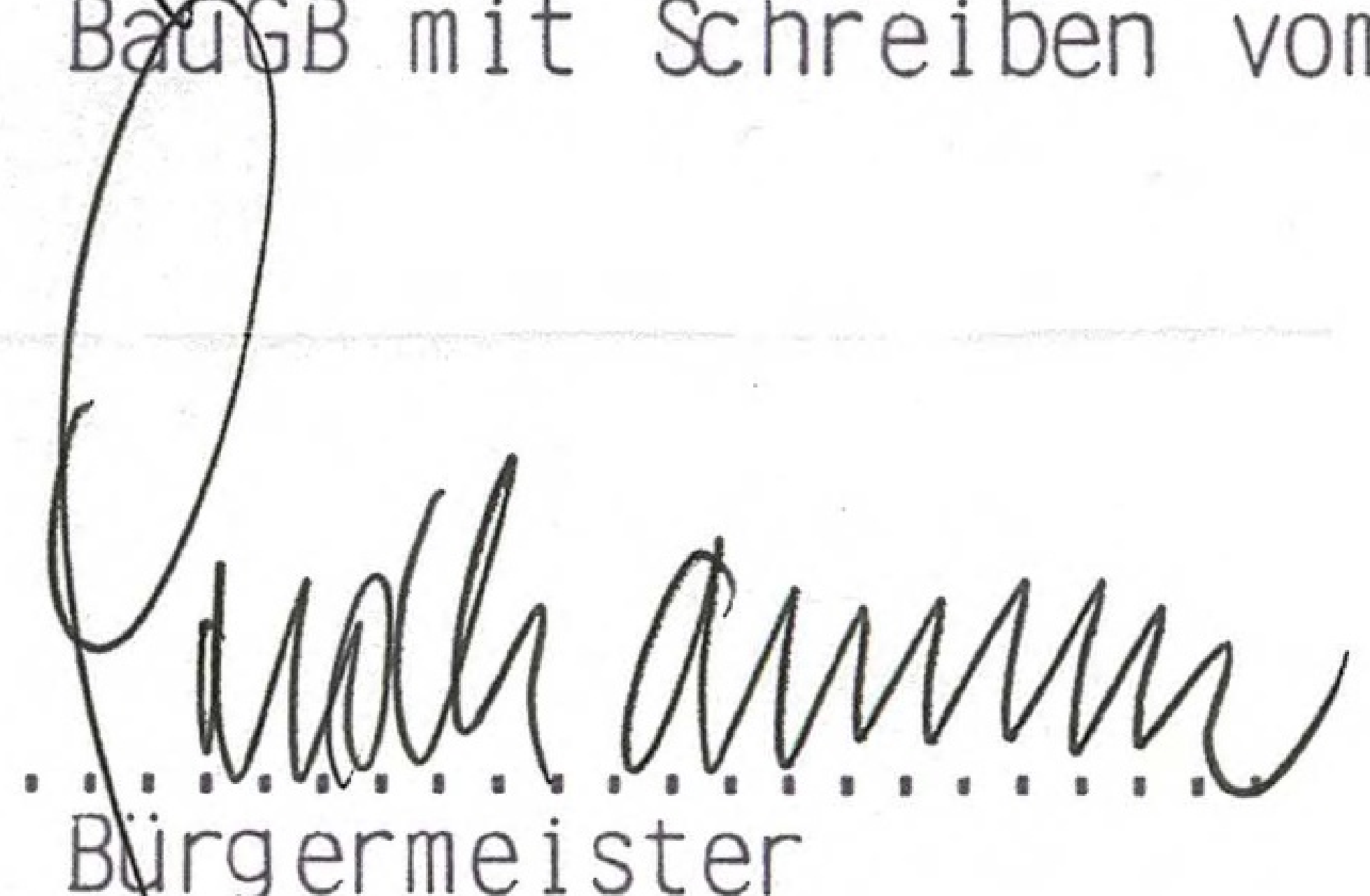
Neunkirchen am Sand, **16.10.1991**

  
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.

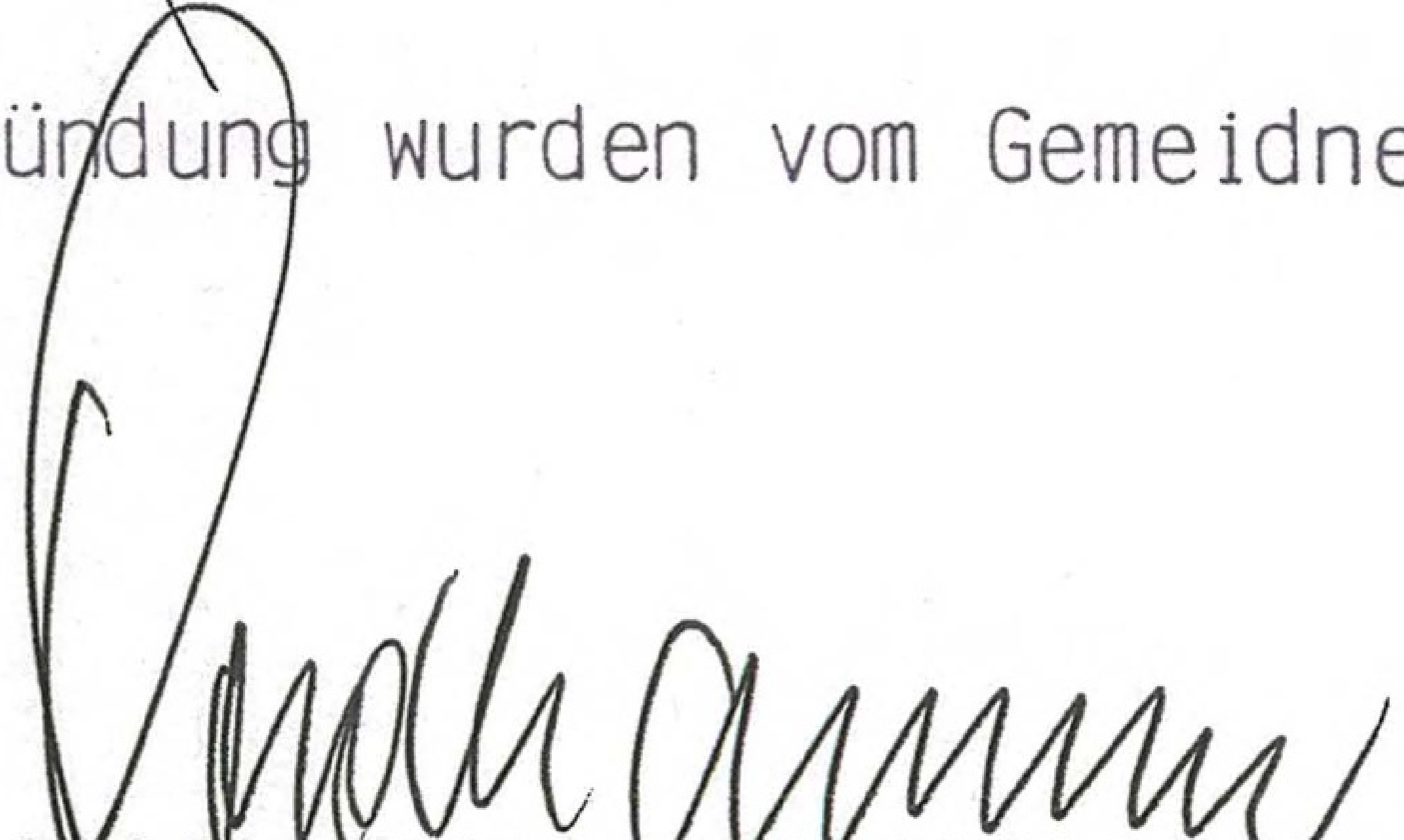
Neunkirchen am Sand, **12. Aug. 1994**

  
1. Bürgermeister



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

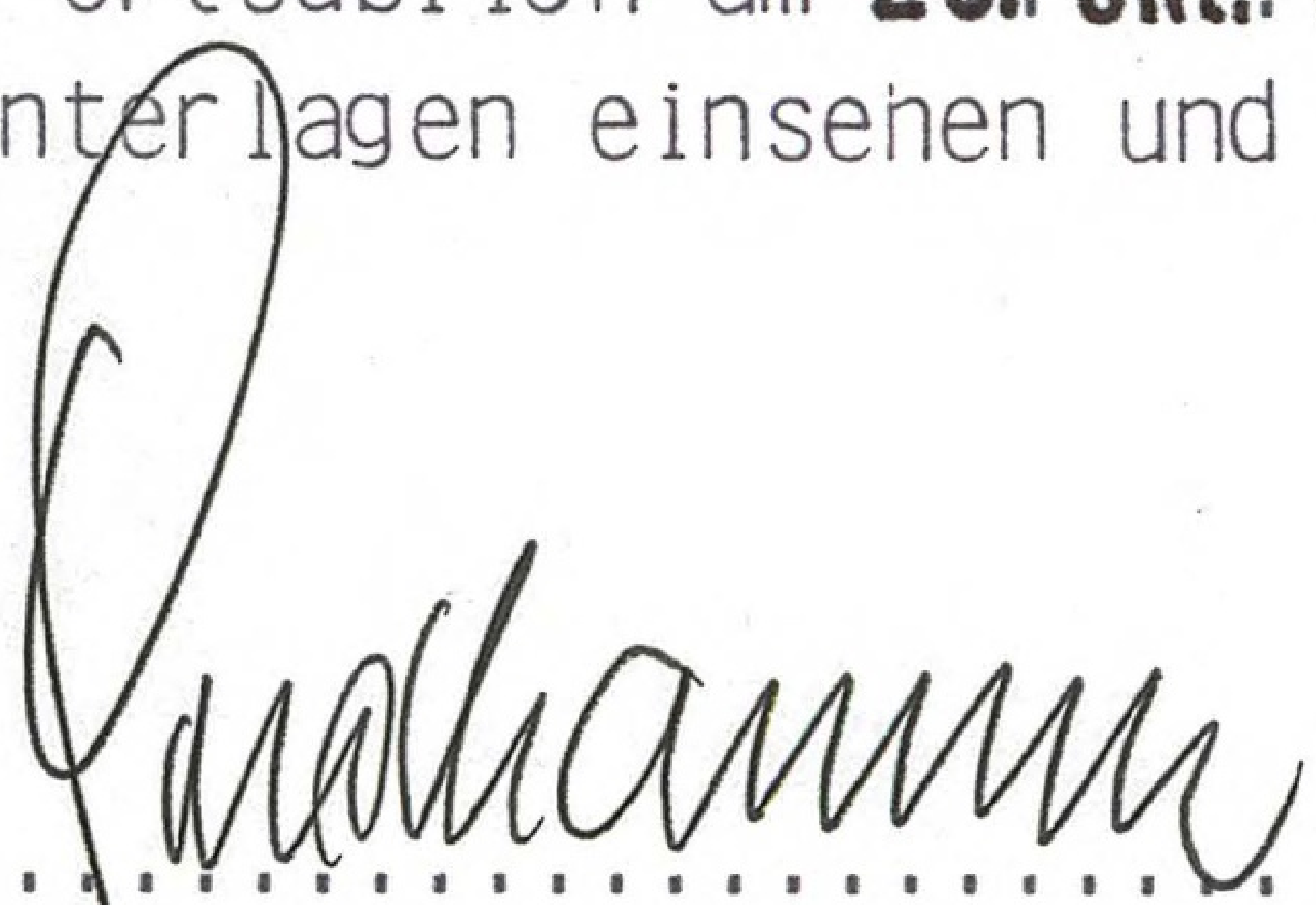
Neunkirchen am Sand, **12. Aug. 1994**

  
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 Beschluß vom **20. April 1994** den Tekturplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

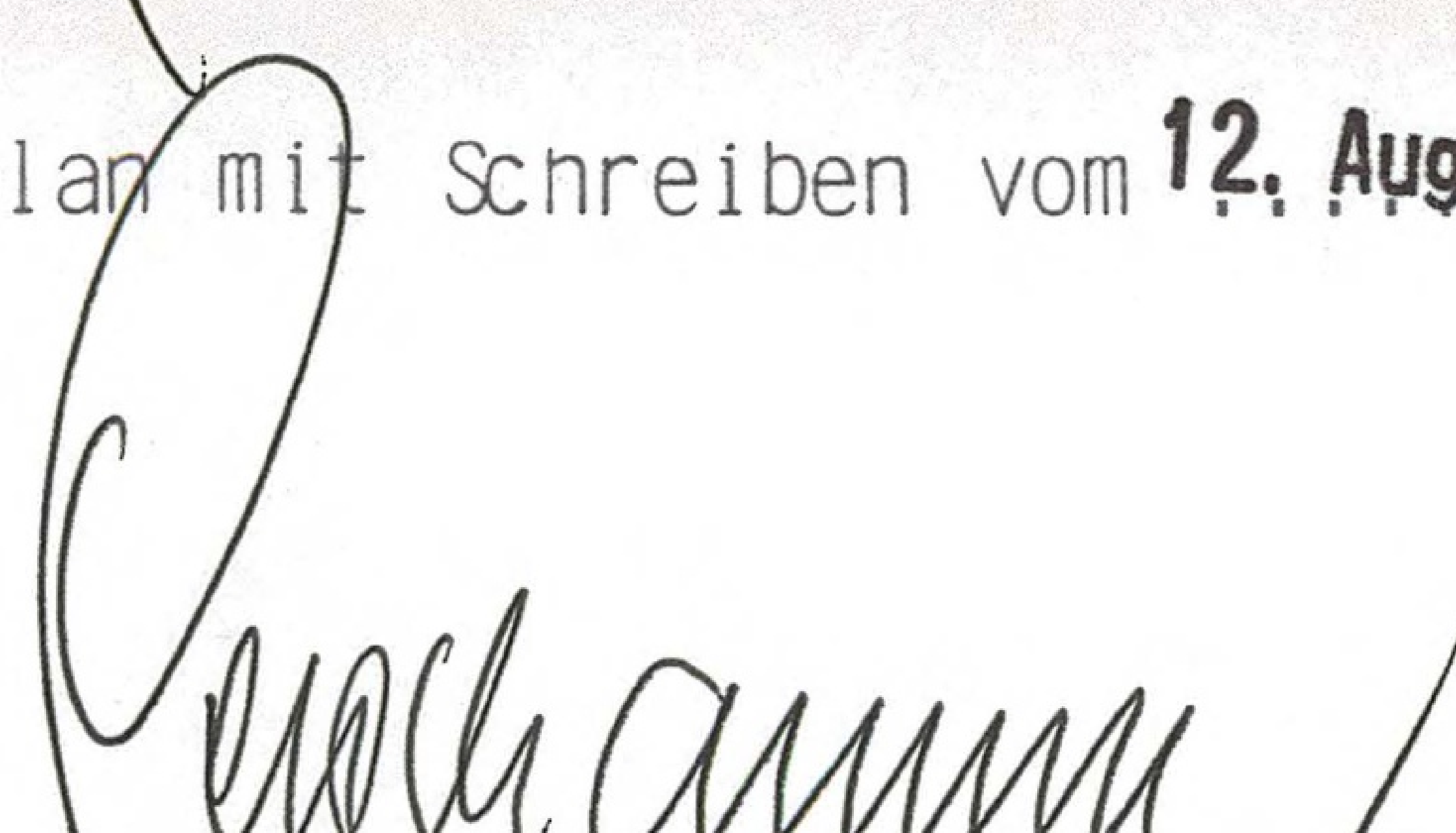
Neunkirchen am Sand, **12. Aug. 1994**

  
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** .....

*Schwan*  
Sturm, Reg. Rätin z.A.



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** .....

*Wolfram*  
1. Bürgermeister



## INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER

DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER

STRASSEN- UND BRÜCKENBAU  
ABWASSERBESEITIGUNG  
WASSERVERSORGUNG  
BAULEITPLANUNG

8560 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16  
RUF 0 91 23 - 43 89

PROJEKT:  
BAULEITPLANUNG NEUNKIRCHEN AM SAND  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
GEWERBEGEBIET SPEIKERN

TEKTURPLAN NR. 1

MASSTAB 1:1000

PLAN-NR.

BEARBEITET

GEÄNDERT

vh/ht

LAUF A. D. PEGNITZ, 4.8.1991

*Hergenröder*