

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 - GEWERBEGEBIET GEME

Zeichenerklärung

A) für die Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereichs



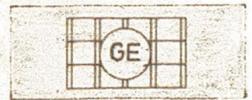
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Gewerbegebiet

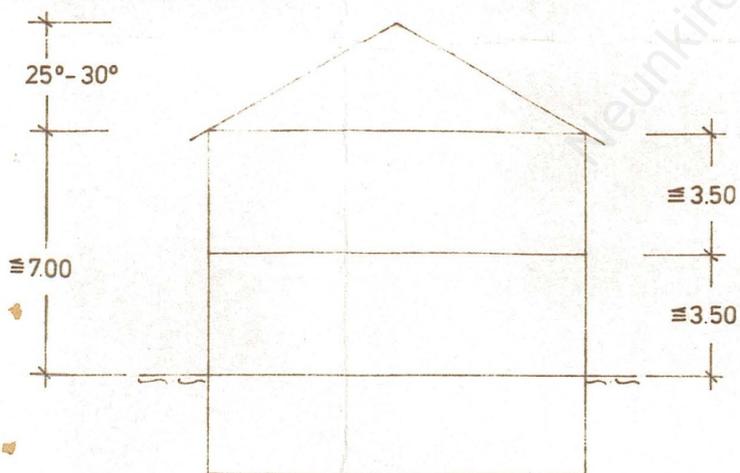


Eingeschränktes Gewerbegebiet

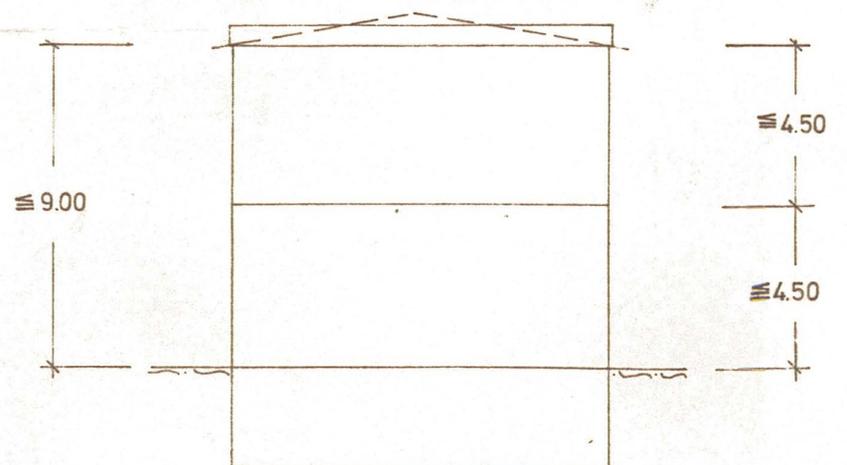
Zahl der Vollgeschosse und Dachgestaltungsvorschriften

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Wohn- oder Bürogebäude

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Betriebsgebäude



Satteldächer 25° - 30°
Traufhöhe ≈ 7.00 m
Kniestöcke sind nicht zulässig



Flachdächer od. flachgeneigte Satteldächer
Traufhöhe ≈ 9.00 m
Kniestöcke sind nicht zulässig

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Grenze der Nutzungsbeschränkung im Sinne des § 4 BImSchG.

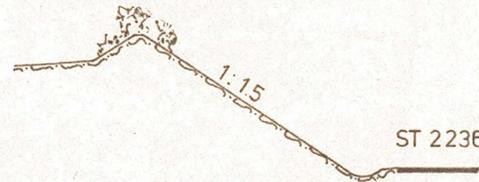
Gebot zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

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



Parkfläche, privat

Aufforstungsfläche

B) für die Hinweise

7

Bezeichnung der Neubaugrundstücke

Bestehende Grundstücksgrenzen

720

Bestehende Flurstücksnummern

Vorschlag für die Neueinteilung der Grundstücke

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Böschungen

Bestehende Abwasserleitungen

Geplante Abwasserleitungen

Bestehende Umformerstation FÜW

Geplante Umformerstation FÜW

Höhenschichtlinien

Bestehende Waldflächen

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 gewerblich 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 Sichtschuttdamm als Festsetzung aus einer früheren Planfassung vor dem Ausbau und der Tieferlegung der Staatsstraße. Der Damm soll erhalten bleiben. Die Bepflanzung sowohl des Sichtschuttdammes als auch der nördlich anschließenden Anschnittsböschung erfolgt im Zuge der landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen durch das Straßenbauamt Nürnberg.

5.2 Baugebietseingrünung

5.2.1 Aufforstungsfläche

Entlang der südlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Aufforstung eines ca. 40 m Geländestreifens mit hochwachsenden standortgerechten Laub- und Nadelgehölzen festgelegt. Die Pflanzung hat in Abstimmung mit dem Staatlichen Forstamt Hersbruck zu erfolgen.

5.2.2 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	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Bergulme	Ulmus glabra
Birke	Betula verucosa

b) Kleinbäume

Eberesche	Sorbus aucuparria
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre

c) Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Ginster	Cytisus scoparius

5.2.3 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.

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Planblatt und der Zeichenerklärung mit Festsetzungen sowie einem Textteil (Bebauungsplansatzung).

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2, Abs.1 BBauG aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 18.11.69/1.8.75 14.7.82 ausgearbeitet und durch Beschluß des Gemeinderates vom 1.Okt. 1984 als Entwurf beschlossen worden.

Neunkirchen a.S., den 10. Juli 1985

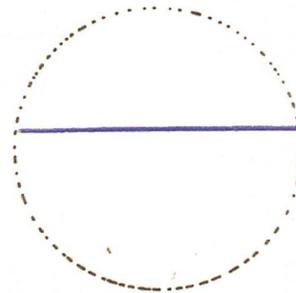
Judhann
.....
1. Bürgermeister



Die Bürger wurden gemäß § 2a BBauG am Entwurf des Bebauungsplanes in Form einer öffentlichen Anhörung, die am veröffentlicht wurde und am stattfand, beteiligt. Die Anregungen und Bedenken sind im geführten Gemeinderatsprotokoll festgehalten.

Neunkirchen a.S., den

.....
1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a, Abs.6 BBauG vom 18.März.1985 bis 19.April 1985 im Rathaus ausgelegt.

Neunkirchen a.S., den 10. Juli 1985

Judhann
.....
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Neunkirchen a.S. hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 8.Mai 1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Neunkirchen a.S., den 10. Juli 1985

Judhann
.....
1. Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG vom Landratsamt Nürnberger Land, Lauf a.d.Pegn., am 16. Okt. 1985 unter Nummer 41.1-610.04-14.2 genehmigt worden.

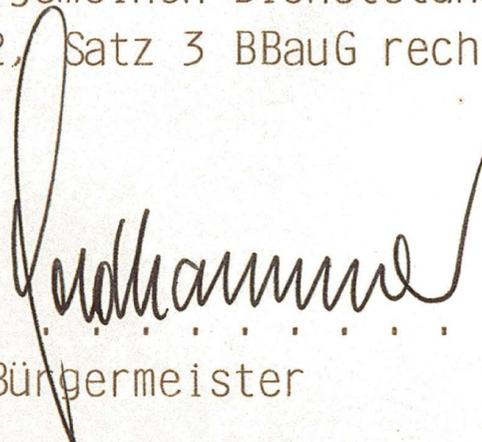
~~Neunkirchen a.S., den~~ Lauf, d. Pegn., den 16. Okt. 1985

J.A. Amend, Regierungsrat
.....
1. Bürgermeister



Der genehmigte Bebauungsplan, bestehend aus einem Planblatt und der Zeichenerklärung mit Festsetzungen sowie einem Textteil (Bebauungsplansatzung) samt Begründung liegt ab dem **15. 1. 1986** im Rathaus Neunkirchen a.S. während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Neunkirchen a.S., den **15. 1. 1986**


1. Bürgermeister



5. Fertigung

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name
1	GELTUNGSBEREICH	30. 7. 75	K. R.
2	BESTAND, VERFAHRENSVERMERKE	30. 11. 82	kl.
3	STRASSE „A“, ÜBERARBEITET	27. 9. 84	kl.

**INGENIEURBÜRO
HERGENRÖDER**

Dipl.-Ing. Karlheinz Hergenröder

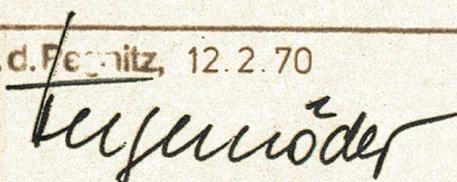
Straßen- und Brückenbau
Abwasserbeseitigung
Wasserversorgung
Baulandplanung

8560 Lauf a. d. Pegnitz, Rosenstraße 16
Ruf 09123-4389

Projekt:

GEWERBEGEBIET GEMEINDETEIL SPEIKERN
GEMEINDE NEUNKIRCHEN a. SAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

Maßstab	1:1000	Lauf a. d. Pegnitz, 12. 2. 70 
Plan-Nr.	1	
gezeichnet	Ke	