



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

Nutzungsschablonen

- Art der Nutzung
Grundflächenanzahl
Gesamtflächenanzahl
- Bauweise
max. Traufhöhe
maximales Immissionskontingent (tags) in dB pro qm
maximales Immissionskontingent (nachts) in dB pro qm

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

GE I Gewerbegebiet, hier Teilfläche I

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

0,8 max. zulässige Grundflächenanzahl, hier 0,8
2,4 max. zulässige Geschossflächenanzahl, hier 2,4
Whmax: 15,00 max. zulässige Wandhöhe: hier 15,00 m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22f BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Park & Ride, öffentlicher Umsteigeparkplatz
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- & Radweg
freizuhaltende Sichtdreiecke
Bereiche ohne Ein- oder Ausfahrt

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

Grünordnung (§ 9 Abs.20 und Nr.25 BauGB)

- öffentliche Grünfläche - naturbelassener Bereich
- öffentliche Grünfläche - Strassenbegleitgrün
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- private Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, überlagert Baufläche
- anzupflanzende Gehölzfläche
- anzupflanzender großkröniger Laubbaum
- anzupflanzender Obstbaum

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

16,00 Maße in Metern

Böschung

BVZ Bauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 1 FStrG /Art. 23 BayStrWG

BBZ Baubeschränkungszone, gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Art. 24 BayStrWG

kartierter Biotop gemäß Amtlicher Bayerischer Biotopkartierung

sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- unterirdische Versorgungsleitungen
- geplante unterirdische Versorgungsleitungen
- zu verlegende unterirdische Versorgungsleitungen
- Umgrenzung von Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen mit Leitungsrechten zugunsten Abwasserdruckleitung
- Abwasserbewehrung
- Trafostation

WEITERE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der im Planfestsetzung getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung ist der Einzelhandel mit innenstandrelevanten Sortimenten unzulässig. Entsprechend der Abgrenzung im Plangebiet ist der Einzelhandel mit innenstandrelevanten Sortimenten unzulässig. GE I Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Eisdielen, Biergäste, Biergäste mit Biergäste) sind nur Betrieb und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Plan eingetragene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von LEK tag (6:00 Uhr-22:00 Uhr) 65 dB und LEK nach (22:00 Uhr-6:00 Uhr) 59 dB nicht überschreiten.
- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Tankstellen sind unzulässig. Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sowie Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Innerhalb des GE II sind nur Betrieb und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Plan eingetragene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von LEK tag (6:00 Uhr-22:00 Uhr) 65 dB und LEK nach (22:00 Uhr-6:00 Uhr) 52 dB, nicht überschreiten.
- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Tankstellen sind unzulässig. Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sowie Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Innerhalb des GE III sind nur Betrieb und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Plan eingetragene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von LEK tag (6:00 Uhr-22:00 Uhr) 65 dB und LEK nach (22:00 Uhr-6:00 Uhr) 52 dB, nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung ist durch die im Plan für die einzelnen Teilgebiete festgesetzte Grundflächenanzahl und Geschossflächenanzahl sowie die Wandhöhe bestimmt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit dem Dachraum. Abweichend hierauf ist im Gewerbegebiet I ein gemeinschaftlicher Werbeaufwand mit einer Gesamthöhe von 365 m ü.N.N. zulässig.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenanzahl (GRZ) bis zur Fertigstellung der Bauten auf 100% Zulässigkeitsgrenze erhöht werden, sowie die zeichenrischen Festsetzungen im Planfestsetzung nicht entgegenstehen.
- Bauverbotszonen**
- Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB 73 Bundesautobahn und bis zu 20 Meter vom B303 jenseits vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Dies gilt auch für Zäune und Werbeanlagen.
- Innernah der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße CO-13-neu dürfen, gemäß Art. 23 BayStrWG, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschriften und Abgräben größerem Umfangs. Weitergehende bauliche oder länderschaftliche Vorschriften bleiben unberüht.
- Die übrigen bedürfen, gemäß § 1 FStrG, Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen, z.B. Zäune längs der BAB 73 in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der B303 bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Unbeschadet der Vorschrift des Art. 23 BayStrWG dürfen die Genehmigungen nur in Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs CO-13-neu in einer Entfernung bis zu 30 m, jeweils gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone). Dies gilt auch für Zäune und Werbeanlagen.
- Bauweise / Abstandsf lächen**
- Es gilt eine abweichende Bauweise. Baukörper sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die Abstandsf lächen die zulässige Abstandsf lächen nicht überschreiten wird.
- Es gelten die Abstandsf lächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO.
- Dachgestaltung**
- Da sich die großen Dachflächen der gewerblichen Bebauung besonders negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können, sind Dachdeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grelle Farben unzulässig.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht. Dachabdeckungen sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt ebenso ausdrücklich erwünscht.
- Fassadengestaltung und Werbeanlagen**
- Zusammenhängende Fassaden sind erheblich zu gestalten und zu gliedern. Werbeanlagen sind nur an der Seite des Gebäudes zulässig und nach Möglichkeit in die Fassadabstrahlung zu integrieren. Im Gewerbegebiet I ist darüber Hinsicht ein gemeinschaftlicher Werbeplatz mit einer Gesamthöhe von bis zu 365 m ü.N.N. zulässig.
- Stellplätze und Garagen**
- Stellplätze und Garagen im Sinne des Art. 52 BayBO sind auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen. Um den Versiegelungsgrad insgesamt zu senken sowie zur Förderung der Versickerung von Oberflächenwasser und aus Gründen des Bodenschutzes sind Mitarbeiterstellplätze in verschiedenen Größen sowie wasser- und luftdurchlässigem Baustoffen herzustellen, sofern die örtlichen Bodenbedingungen dies erlauben.
- Immissionschutz**
- Die unter Punkt 1 aufgeführten zulässigen Betriebe, Anlagen und Nutzungen in den Gewerbegebieten sind nur zulässig, wenn deren von der beaufsichtigten LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.
- Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige Immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche. Die Emissionskontingente LEK bezieht sich auf die bebaute Grundstücksfläche. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5. Bei einer Bebauung oder einer Nutzung der Gewerbegebiete ist im Prinzip das jeweilige Jahr ein schalltechnischer Beurteilungspegel L, der Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.
- Versorgungsleitungen**
- Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind innerhalb des Gelungsbereiches unterirdisch zu verlegen.
- Grundflächen**
- Eine Querung der dargestellten Grünflächen ist Grundstücksbefreiung ist je Grundstück bis zu einer Breite von 7,00 m zulässig, sofern die Zufahrt verlegte Fläche ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen gesichert.
- Öffentliche Grünflächen - naturbelassener Bereich und Straßenbegleitgrün**
- Die im Planfestsetzung öffentlichen Grünflächen dienen maßgeblich der Neuerordnung des Landschaftsbilds und sind naturnah zu gestalten und zu erhalten.
- Öffentliche Grünfläche**
- Innerhalb der im Planfestsetzung öffentlichen Grünfläche ist das vorhandene Biotop (Hecke) zu erhalten. Abtrennungen und Aufschüttungen sind nur ausserhalb des Biotops zulässig.
- Private Grünfläche**
- In den privaten Grünflächen sind Bäume der Pflanzliste A als Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit Sträuchern der Pflanzliste A anzulegen und entsprechend zu pflegen. Eine Unterbrechung der privaten Grünflächen durch Grundstückszufahrten ist zulässig. Es sind die in den Pflanzlisten angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Bei Abgang von Ersatzpflanzungen werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Anteil der zu begründenden Flächen**
- Es ist mindestens ein Anteil von 10 % der Bauflächen gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.
- Wasserabflüsse und Abgrabungen**
- In den Gebieten GE I, GE II und GE III sowie in den unmittelbar angrenzenden Grünflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines einheitlichen, nutzbarer Geländeoberflächen zulässig.
- Pflegeunterhaltung**
- Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
- Einfriedungen**
- Einfriedungen sind im Gelungsbereich nur in Form von Zäunen zulässig. Die Zäune sind ausschließlich als transparente Stabgitter ohne Verblendung bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel und ohne Sünden und können nur zwischen Zäunen und Boden mindestens 10 cm freihalten, um Kleintiere Durchschlüpfähigkeit zu gewähren.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Natur und Landschaft**
- Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Maßnahmen zum Ausgleich auf den in Besitz der Gemeinde Ebersdorf befindlichen Grundstücken Fl. Nr. 239 und Fl. Nr. 822, Gemarkung Großgarnstadt.
- Zuordnungsfestsetzung**
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Gründungsplan in der Fassung vom 25.11.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB im der Zeit vom 26.07.2010 bis 27.11.2010 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Gründungsplan in der Fassung vom 01.06.2010 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 26.07.2010 bis 27.10.2010 öffentlich ausgelegt.**
- H. Die Gemeinde Ebersdorf hat mit Beschluss vom 25.01.2011 den Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan in der Fassung vom 25.11.2010 wieder gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im der Zeit vom 20.12.10 bis 14.01.2011 wiederholt öffentlich ausgelegt.**

ANLAGEN

Pflanzliste A

Bäume:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Robinia pseudoacacia (Robinie)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Mindestqualität: Sollhäute 4xv, STU 20-25 cm

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Kornelkirsche)
Cornus avellana (Hasel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (bodendeckende Rosen)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Mindestqualität: Sträucher, 2xv bzw. im Container, 60 - 100 cm

Pflanzliste B

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Mindestqualität: Sollhäute 3xv, 200-250 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea (Kornelkirsche)
Cornus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schröter)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa rugosa (Wein-Rose)
Mindestqualität: Sträucher, 2xv, 60-100 cm

VERFAHRENSVERMERKE

A. Für die Erarbeitung des Entwurfes: *W. Schäfer*
Nürnberg, den 26.01.2011 H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG

B. Der Gemeinderat von Ebersdorf hat in seiner Sitzung vom 22.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Gründungsplan "Gewerbegebiet West, Teilgebiet 3" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2009 öffentlich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

C. Die fröhliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BayStrWG wurde am 23.10.2009 bis 27.11.2009 nach Bekanntmachung vom 30.09.2009 hat in der Zeit 23.10.2009 bis 27.11.2009 nach Bekanntmachung vom 16.10.2009 stattgefunden.

D. Die fröhliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Gründungsplan "Gewerbegebiet West, Teilgebiet 3" beschlossen.

E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Gründungsplan in der Fassung vom 01.06.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB im der Zeit vom 26.07.2010 bis 27.11.2010 öffentlich ausgelegt.

F. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Gründungsplan in der Fassung vom 01.06.2010 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 26.07.2010 bis 27.10.2010 öffentlich ausgelegt.

G. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Gründungsplan in der Fassung vom 25.11.2010 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im der Zeit vom 20.12.10 bis 14.01.2011 wiederholt öffentlich ausgelegt.

H. Die Gemeinde Ebersdorf hat mit Beschluss vom 25.01.2011 den Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan in der Fassung vom 25.11.2010 wieder gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im der Zeit von 20.12.10 bis 14.01.2011 wiederholt öffentlich ausgelegt.

I. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

1. Bürgermeister
Ebersdorf, den 01.02.2011

Nürnberg, 25.11.2010

ENTWURF	DATUM / NAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
30.09.09/Bök	01.06.2010/Bök		
30.09.09/Bök	25.11.2010/Bök		
GEPRÜFT			
FLÄCHE			
PROJEKT NR.	2113 -		

Gauff JBG Ingenieure

WGF Landschafts- und Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Prof. Gerd Aufmoltk BOLA DASL
Vorstand: Michael Voll
Telefon: +49 (0)911 946603 0
Telefax: +49 (0)911 948003 10
Internet: www.wgf-nürnberg.de
Geschäftsführer: Michael Voll
Landesarchitekten Dipl. Ing. Michael Voll
Vorstand: Michael Voll
Telefon: +49 (0)911 946603 0
Telefax: +49 (0)911 948003 10
Internet: www.wgf-nürnberg.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN "GEWERBEGBEIT EBERSDORF WEST, TEILGEBIET 3"