

GEMEINDE OBERREICHENBACH GEWERBEGEBIET AM ASSING GRÜNORDNUNGSPLAN

RADWEG
M
FEN ZUM ACKER 0,5 M

SICKERMULDE FÜR OBERFLÄCHENWÄSSER ALS SICKERUNG,
VORKLÄRUNG UND ZUR WEITERLEITUNG IN DIE VORFLUT

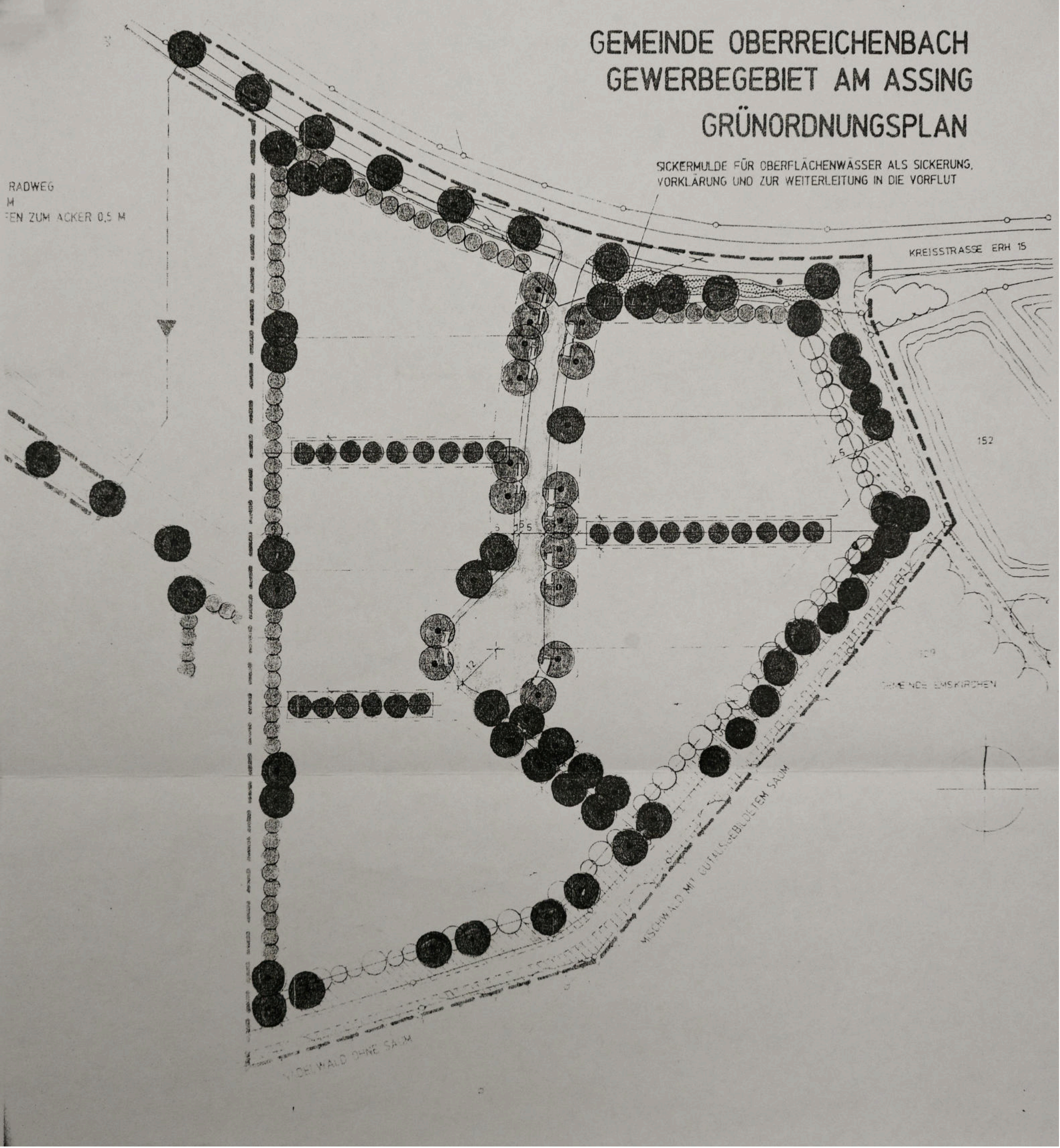
KREISSTRASSE ERH 15

152

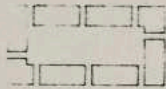
GEMEINDE EMSKIRCHEN

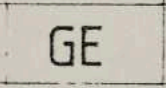
MISCHWALD MIT EUTALSOEBLETEM SAUM

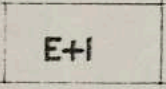
NIEDELWALD OHNE SAUM

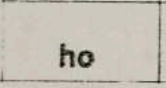


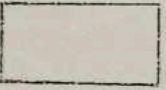
Zeichenerklärung für Festsetzungen

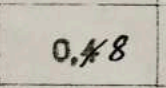
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

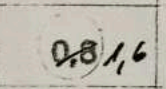
 Gewerbegebiet (Par. 8 BauNVO)

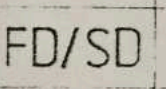
 Zahl der Vollgeschoße

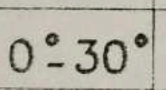
 halboffene Bauweise

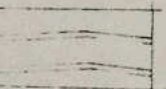
 Baugrenze

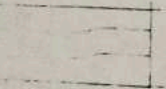
 Grundflächenzahl


 Geschoßflächenzahl

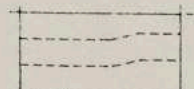
 Flachdach / Satteldach

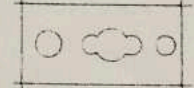
 Dachneigung

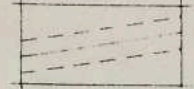
 öffentliche Verkehrsfläche


 Fußweg

 Versorgungsfläche EVO

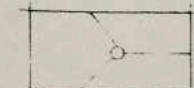
 Rasenweg

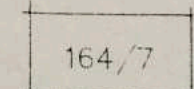
 Pflanzgebot, öffentliches Grün

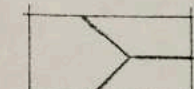
 Leitungsrecht

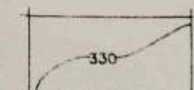
 Gewässer

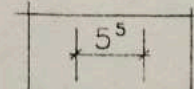
Zeichenerklärung für Hinweise

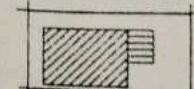
 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Flurstücksnummer

 geplante Grundstücksgrenze

 Höhenlinien

 Maßlinien, Maße

 Bestehende Gebäude

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:
Gewerbegebiet (GE) nach Par. 8 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Grundstücksfläche im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

3.0 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

- 3.1 Im Planungsgebiet gilt, soweit im Einzelfall nicht anders bestimmt, die halboffene Bauweise, d.h. die Gebäude können länger als 50 m sein, jedoch sind die Abstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.
- 3.2 Werden Gebäude an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut, sind sich diese gestalterisch anzugleichen.
- 3.3 Garagen mit Nebenräumen sind nach Art. 7 Abs. 5 BayBO innerhalb der Baugrenzen an Grundstücksgrenzen zulässig.
- 3.4 Die höchstzulässige Gebäudehöhe (einschl. Dach) darf maximal 10,0 m gemessen von der natürlichen bzw. von der Kreisverwaltung festgelegten Geländeoberfläche betragen. Eine Ausnahme für betriebsbedingte höhere Teilbauten ist möglich.
- 3.5 Als natürliche Geländeoberfläche wird die Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt.
- 3.6 Die Oberkante fertiger Fußboden — Erdgeschoß darf max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 3.7 Bei der Baudurchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

4.0 Dachform

- 4.1 Die Dachneigung für alle Gebäude beträgt 0 – 30 Grad.
- 4.2 Dachrker werden aufgrund der Dachneigung nicht zugelassen.
- 4.3 Für geneigte Dächer größer/gleich >20 Grad Neigung ist ein Kniestock von max 50 cm von OK Rohdecke bis OK Sparren, gemessen an der Außenwand, zulässig.
- 4.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer < 20 Grad Neigung sollen extensiv begrünt und auf Dauer gepflegt werden. Die Begrünung (Gras/Stauden) soll mind. 70 % der Dachfläche betragen, soweit Solaranlagen nicht im Wege stehen.

5.0 Wohnnutzung

- 5.1 Auf den Betriebsgrundstücken dürfen nach Par. 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal untergebracht werden.
- 5.2 Die Grund/Geschoßfläche der als Wohnung genutzten Gebäude/Gebäudeteile darf max. 25 % der gewerblich genutzten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück betragen.

6.0 Immissionschutz

- 6.1 Schutzwürdige Büro-, Aufenthalts-, Personal- oder Schlafräume sollen den lärmabgewandten Seiten des Grundstücks zugeordnet werden.
- 6.2 Die genannten Räume müssen in den Gebäuden der ersten Reihe entlang der Kreisstraße ERH 15 Fenster der Schallschutzklasse 2 erhalten.

7.0 Einfriedung

- 7.1 Die maximale Höhe der Einfriedung darf 2,00 m über Gelände nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen können Pflaster- oder Leistensteine ebenerdig verlegt werden. Sockel sind nicht zugelassen.
- 7.2 Die Einfriedung darf zur Kreisstraße ERH 15 keine Tür- und Toröffnungen haben.
- 7.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht erlaubt.
- 7.4 Stützmauern sind nicht zulässig. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen, nicht steiler als 1 : 2, zu überwinden.

8.0 Erschließung

- 8.1 Die Erschließung der Grundstücke kann nur über die innenliegende Straße erfolgen.
- 8.2 Straßen und Kanäle sind nach den Vorgaben der Gemeinde Oberreichenbach herzustellen.

9.0 Grünordnung

- 9.1 Für das Gewerbegebiet "Am Assing" wird vom Büro für Landschaftsarchitektur Horak & Müller – Maatsch ein Grünordnungsplan erstellt.
- 9.2 Der Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil wird Bestandteil des Bebauungsplanes.


10.0 Umweltschutz

- 10.1 PKW- Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
- 10.4 Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten Versiegelungsflächen sollen der Brauchwassernutzung zugeführt werden (Einsparungen von Trinkwasser). Die überschüssigen Mengen sind in die Grünflächen bzw. nach Absprache mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg im Vorfluter (Graben) abzufangen und dem Reichenbach zuzuleiten. (Trennsystem).

11.0 Nachweis

Die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Behandlung von Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken sind im Baueingabeplan darzustellen und nachzuweisen.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN - ZEICHENERKLÄRUNG UND BEGRÜNDUNG

1.  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES §9 (7) BauGB

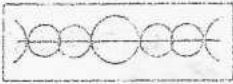
2.  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN Gem. §9 (1) 15 und 25a BauGB

Gründerwerb und Pflege eines 8 m breiten Wiesenstreifens zwischen dem Erdweg ab Teichrand und Waldrand und dem neuen Gewerbegebiet.

Extensive Wiesenutzung bepflanzt mit einigen Obstbaumhochstämmen und Laubbäumen, entsprechend der Festsetzung I.9 und I.10 um die ökologisch wertvollen Übergangsbereiche Teich-Feldflur und Waldrand-Feldflur zu erhalten.

Beibehaltung der vorhandenen Erdwege zur Flur- und Walderschließung. Verlegung des Erdweges vom Teichrand weg.

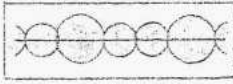
Höhenveränderungen und Eingriffe in die bestehende Vegetationsschicht sind nicht gestattet.

3.  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Gem. §9 (1) 15 und 25a BauGB

Anlage einer 3 m breiten, dreireihigen Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze auf der öffentlichen Grünfläche nach Festsetzung I.2.

Pflanzenabstand vom Zaun: 1. Reihe 0,60 m, 2. Reihe 1,80 m, 3. Reihe 3,00 m. Pflanzabstand in der Reihe 1,20 m.

Pro 20 qm sind mindestens 1 großkroniger Baum, 2 kleinkronige Bäume, 24 Großsträucher und 24 Sträucher zu pflanzen. Die Festlegung dient der Randgestaltung des GE-Gebietes zum Wald und Teichrand und der Einbindung der GE-Fläche in die Landschaft.

4.  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN Gem. §9 (1) 15 und 25a BauGB

Anlage einer 3 m breiten, dreireihigen Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze auf der privaten Grundstücksfläche nach Festsetzung I.2.

Pflanzenabstand 1. Reihe 0,60 m, 2. Reihe 1,80 m, 3. Reihe 3,00 m. Pflanzabstand in der Reihe 1,20 m.

Pro 20 qm sind mindestens 1 großkroniger Baum, 2.5 kleinkronige Bäume, 24 Großsträucher und 24 Sträucher zu pflanzen. Die Festlegung dient der Randgestaltung des GE-Gebietes vom Wald und Teichrand und Einbindung der GE-Fläche in die Landschaft.

5.  Wasserflächen - Sickermulde

Neuanlage einer Grabenaufweitung als Sickermulde und Retentionsbereich zur Vorklärung der überschüssigen Oberflächenwässer aus I.3.

6.



VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN Gem. §9 (1) 11 BauGB

Erschließung des GE-Gebietes sowie Anlage eines Rad- und Fußweges entlang der Kreisstraße zur Anbindung an den Altort und an den Weg am Waldrand. Erwerb und Ansaat eines Randstreifens als Schotterrasenbankett und Verkehrsgrünfläche mit 1,5 m Breite an der Erschließungsstraße und 0,5 m Breite an den Fußwegen.

An der Erschließungsstraße kein Gehwegausbau. Oberflächenentwässerung der Erschließung in den Oberflächenwasserkanal.

Befestigung des Gehweges zum Waldrand als "Wassergebundene Decke".

7.



PFLANZGEBOT Gem. §9 (1) 25a BauGB GRÜNSTRUKTUR

Pflanzung von standortgerechten großkronigen Bäumen (1 Baum / 10 lfm) an den gekennzeichneten Stellen.

Pflanzung der Bäume zu gleichen Anteilen beidseitig der Grenze als Grünstruktur und Gliederung innerhalb des Gewerbegebietes.

8.



PFLANZGEBOT Gem. §9 (1) 25a BauGB GROSSBÄUME

Pflanzung von standortgerechten großkronigen Bäumen an den gekennzeichneten Stellen. Die Festlegung dient der Strukturierung und Gliederung des Straßenraumes, der Markierung des Ortseinganges, der Einbindung des GE-Gebietes in die Landschaft und der Anbindung des GE-Gebietes an den Altort.

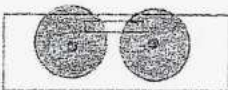
9.



PFLANZGEBOT Gem. §9 (1) 25a BauGB OBSTBÄUME

Pflanzung von standortgerechten Obstbaumhochstämmen.

10.



PFLANZGEBOT Gem. §9 (1) 25 a BauGB EINFahrTEN

Pflanzung von je zwei Großbäumen an den Einfahrten von der Erschließungsstraße in die Einzelgrundstücke als Eingangstor und Straßenbäume. Breite der Einfahrten pro Grundstück gesamt maximal 12 m. Abstand der Großbäume von der Einfahrt und der Erschließungsstraße höchstens 1,5 m. Auf das Erreichen des erforderlichen Lichtraumprofiles ist zu achten.

11.



PFLANZGEBOT Gem. §9 (1) 25a BauGB HECKE

Anlage einer 5 m breiten, vierreihigen Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern. Pro 20 m sind mindestens 1 großkroniger Baum, 4 kleinkronige Bäume, 21 Großsträucher und 50 Sträucher zu pflanzen. Die Festlegung dient der Randgestaltung und der Einbindung der GE-Fläche in die Landschaft.

Abstand der Pflanzreihen und der Gehölze innerhalb der Reihen 1,20 m.

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN

Nicht überbaute Flächen sind als Grünfläche zu gestalten. Pro 300 qm nicht überbauter Fläche ist ein großkroniger Laubbaum auf mindestens 30 qm entsprechend einer Kronentraufe von 6 m unversiegelter Fläche zu pflanzen.

2. PARKFLÄCHEN Gem. §9 (1) 11 und 25a BauGB

Fahrbahnen und Stellflächen von Parkplätzen sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, und durch Anpflanzen von Hecken und Sträuchern räumlich zu gliedern. Bei Queraufstellung ist für jeweils 5 Stellplätze ein großkroniger Baum, bei Längsaufstellung für jeweils 3 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Festsetzung dient der Verminderung des Abflußbeiwertes, der Vergrößerung der Versickerungsfläche, der Verminderung der Wärmestrahlung und damit der Vermeidung kleinklimatischer Störungen.

3. FASSADENFLÄCHEN Gem. §9 (1) 25a BauGB

Mindestens 50 % der Fassaden müssen an Vegetationsflächen mit Erdanschluß grenzen, und pro angefangene 5 m mit einer Kletterpflanze bepflanzt werden, sofern die Fassade fensterlos ist. Die Festsetzung dient der Einbindung der Baukörper in die umgebende Landschaft und dem kleinklimatischen Temperaturegleich.

4. DACHFLÄCHEN Gem. §9 (1) 25a BauGB

Es wird empfohlen, die Dachflächen mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Die Empfehlung dient der Rückgewinnung überbauter Vegetationsflächen und der Einbindung der Baukörper in die Landschaft.

5. OBERFLÄCHENWASSER, ABWASSER Gem. §9 (1) 14 und 16 BauGB

Siehe Punkt 10.2 Bebauungsplan.

Überschüssige Oberflächenwässer sollen soweit möglich grundstücksbezogenen versickern. Weitere Oberflächenwässer können über einen Oberflächenwasserkanal an der Erschließungsstraße und der anschließenden Sickermulde zum Reichenbach abgeführt werden.

Die grundstücksbezogene Regelung der Oberflächenentwässerung und Versickerung ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen und nachzuweisen.

Welche Anforderungen an Abwasser gestellt werden, die in den Kanal geleitet werden, wird im Genehmigungsverfahren geregelt. Die Festsetzungen dienen der Vergrößerung der Verdunstungs- und Versickerungsfläche, sowie der Grundwasserneubildung.

6. Einfriedungen

Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m sind gestattet. Unter dem Zaun sind nur bodenbündige Befestigungen als Pflasterzeilen gestattet, keine Sockelmauern.

7. EXEMPLARISCHE PFLANZENLISTE

Alle in den Festsetzungen I. und II. genannten Bäume und Sträucher sind folgender, an der potentiellen natürlichen Vegetation orientierten Pflanzenliste zu entnehmen.

GROSSKRONIGE BÄUME mind. STU 18 - 20

Fraxinus excelsior	-	Esche	Quercus robur	-	Stieleiche
Acer platanoides	-	Spitzahorn	Quercus petraea	-	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Ulmus laevis	-	Ulme
Tilia cordata	-	Winterlinde	Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde	Populus nigra	-	Schwarzpappel

KLEINKRONIGE BÄUME mind. STU 16 - 18

Betula pendula	-	Birke	Populus tremula	-	Zitterpappel
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Salix alba	-	Silberweide
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle	Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	Sorbus aria	-	Mehlbeere
Ulmus minor	-	Feldulme			

OBSTBÄUME H STU 10 - 12

Absprache der einzeln zu verwendenden Obstbaumsorten mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landespflege beim Landratsamt. Es sind Obstbaumhochstämmen, bevorzugt Wildobstsorten, zu pflanzen. Kronenansatz mindestens ab 1,80 m Stammhöhe.

Malus	-	Apfel	Pyrus	-	Birne
Prunus	-	Hauszwetsche	Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus domestica	-	Speierling	Juglans regia	-	Walnuß

GROSSTRÄUCHER 125/150

Euonymus europaeus	-	Pfaffenhüt.	Sambucus nigra	-	Holunder
Corylus avellana	-	Haselnuß	Viburnum opulus	-	Schneeball
Frangula alnus	-	Faulbaum	Acer campestre	-	Feldahorn
Salix cinerea	-	Aschweide	Salix caprea	-	Kätzchenweide
Salix triandra	-	Mandelweide			

STRÄUCHER 80/100

Crataegus monogyna	-	Weißdorn	Crataegus oxyac.	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche	Rubus fruticosus	-	Himbeere
Rosa canina	-	Hundsrose	Prunus spinosa	-	Schlehe
Ligustrum vulgare	-	Liguster	Cornus sanguineum	-	Hartrieel
Cornus mas	-	Kornelkirsche			

IV. HINWEISE

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Es ist notwendig, im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen einen Freiflächengestaltungsplan zu erstellen in welchem alle grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkret dargestellt werden. Dieser wird mit dem jeweiligen Baueingabeplan an die Genehmigungsbehörde eingereicht.

2. AUSFÜHRUNG DER FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen sind spätestens 1/2 Jahr nach Bezug der Gebäude fertigzustellen.

3. Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Am Assing" der Gemeinde Oberreichenbach vom.....19