

ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET
1b IGELSDORF
DER GEMEINDE REDNITZHEMBACH



**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan**

Gewerbegebiet zwischen
Ziegelstrasse und Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen

Satzung

Fassung vom November 1998,
geänderte Fassung vom Februar 1999

April

Büro für Architektur und Städtebau
Thomas Wenzel
Am Marktplatz 17
91166 Georgensgmünd
Tel.: 09172 / 6 88 33 Fax: 2839

Landschaftsarchitekturbüro
Raimund Böhringer GmbH
Kugelbühlstraße 32
91154 Roth
Tel.: 09171 / 87 999 Fax: 87 460



A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rednitzhembach erläßt gemäß Gemeinderatsbeschuß vom ~~25.03.1999~~ ^{27.08.1997} aufgrund von

§ 2 Abs. 1, ~~§§~~ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom ~~1. Jan. 1998~~ ^{27.08.1997}
(BGBl. 1997, Teil 1 Nr. 61),
^{I S. 2141}

~~Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10 und Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 4. Aug. 1997 (GVBl. S. 433)~~

Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) X
folgende dem Landratsamt Roth am angezeigte –

X vom 22.8.1998 (GVBl. S. 797)

Änderungssatzung

für den

**Bebauungsplan 1b Igelsdorf
Gewerbegebiet zwischen Ziegelstraße und Bahnlinie Nürn-
berg – Treuchtlingen.**

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich, Allgemeines

Das geplante Gewerbegebiet wird im Nordosten durch die Ziegelstraße, im Südwesten durch die Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen und im Nordwesten durch die Gemarkungsgrenze Schwabach begrenzt. Im Südosten schließt sich Gewerbegebiet an. Der Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Walpersdorf: Flurnummer 675/2 (Tfl), 723, 723/2, 723/6, 723/13 (Tfl).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Geschößzahlen und Traufhöhen sowie den Grundstücksgrößen ~~und nach den Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO)~~ im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. *Vgl. Art. 7 Abs. 1 BayBO!*

2.3 Stellplätze und Garagen, Lagerflächen

Offene Pkw-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Baugrundstück zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Lagerflächen sind außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück nicht zulässig.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Baugrundstück nicht zulässig (§ 12 Abs. 5 BauNVO). Werden Garagen in das Gebäude integriert, so wird die Fläche der Garage gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO auf die Geschößfläche nicht angerechnet.

Freistehende oder im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtete Garagen sind grundsätzlich in Bauart, Material und Dachneigung der Hauptgebäude auszuführen.

2.4 Grünordnung

Es gelten die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzten Pflanzgebote.

2.4.1 Fassaden- und Dachbegrünung

Fensterlose Fassadenflächen sind mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

Pflanzenverwendung:

ohne Rankhilfe: Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)

mit Rankhilfe: Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
Clematis montana 'Rubens'
Clematis tangutica
Clematis vitalba
Lonicera in Sorten (Geißblatt)

Alternativ zur Fassadenbegrünung kann bei Gebäuden mit Flachdächern oder leicht geneigten Satteldächern eine extensive Dachbegrünung durchgeführt werden.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer

- Es sind Sheddächer, Satteldächer und Flachdächer zulässig
- Dachneigung 0-48°
- Dachgauben sind zulässig
- Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,20 m betragen. Die Aufbauten dürfen maximale Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,00 m betragen.
- Dachüberstände
Ortgang: max. 15 cm
Traufe: max. 50 cm
- Solaranlagen oder photovoltaische Anlagen sind grundsätzlich wünschenswert und bis zur Hälfte einer Dachfläche gestattet.

3.2 Oberflächenbeläge auf Gewerbegrundstücken

Stellplätze sind als versickerungsfähiger Belag mit Rasenpflaster auszuführen.

Betriebsflächen und Einfahrten sind mit durchlässigen oder teildurchlässigen Materialien zu befestigen. Dies gilt auch für Lagerflächen, sofern die zu lagernden Materialien und Stoffe nicht grundwassergefährdend sind.

Unzulässig ist eine Vollversiegelung mit Asphalt- bzw. Betondecken sowie großformatigen Betonplatten.

3.3 Einfriedungen

Zulässig zur freien Landschaft, zu den Nachbargrundstücken und zu den Straßen sind Maschendrahtzäune mit Vorpflanzung. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,80 m.

Die Errichtung von Rabatten oder Mauerwerk, Beton oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich der Zäune ist nicht zulässig. Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere müssen gewährleistet bleiben.

4. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag für neue Gewerbebauten ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen und der Höhenentwicklung zu erstellen.

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § ^{10 Abs.3} ~~12~~ BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Datum 07. Juni 1999

.....
1. Bürgermeister Jürgen Spahl

Siegel

C. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Entsorgung Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in einem Trennsystem zu erfassen, für Regenwasseranlagen zu nutzen oder an geeigneter Stelle zu versickern.

2. Stromversorgung

Die Kabeltrasse der 20 kV – Leitung ist mit einem Sicherheitsabstand von beidseits 2,0 m von Bebauung freizuhalten. Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich bestehender und geplanter Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.