

PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for usage type, area, and roof slope.

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

GE 1 Gewerbegebiet, hier Teilfläche I

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

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8

2,4 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 2,4

OK max. 268,00 m über N.N. max. zulässige Gebäudeoberkante bezogen auf Meereshöhe, hier 368,00 m über Normal Null

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier private Erschließung

Einfahrtsbereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauBG)

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauBG)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauBG)

Regenrückhaltebecken

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Maße in Metern

Graben

Bestandsleitung der Deutschen Telekom GmbH

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kirchensittenbach erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unterkrumbach" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i.V.m. mit § 1 Abs. 5 BauNVO) festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.
1.2 Ausschließlich zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der Planzeichnung für die Teilgebiete festgesetzten Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.
1.3 Nicht zulässig sind: - Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops, Bordelle oder bordellähnliche Betriebe)
1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können nur zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet und in die betrieblichen Gebäude integriert sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.
2.2 Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig.
2.3 Die die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude oder baulicher Anlagen ist für die einzelnen Teilbereiche durch Planeintrag festgesetzt.
2.4 Die sichtbare traufseitige Wandhöhe wird auf max. 10 m begrenzt.

3 Bauweise / Abstandsflächen

- 3.1 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.
3.2 Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Garagen und Carports) sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch im Bereich der Grünflächen zulässig.
3.3 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

4 Stellplätze

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen wie Raseflurpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen herzustellen, soweit die Böden versickerungsgeeignet sind und wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

5 Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauBG Abs. 1 Nr. 15, 25)

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gem. Art. 7 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen.
5.2 Ungediegene Gebäudeteile mit der Sichtfläche zur Gemeindeverbindungsstraße mit einer Fläche über 100 m² sind mit einer Wandbegrenzung mit hochwüchsigen, dauerhaften Kletterpflanzen aufzuwerten.
5.3 Die festgesetzte Grünfläche entlang des Sittenbaches wird durch Ansaat in einen mäßig artenreichen Saum, K123, mit 7 Wertpunkten durch folgende Maßnahme umgewandelt.
5.4 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 (Bezug) folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
5.5 Auf den Grundstücken ist je 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum II. oder III. Wuchsrindung (mind. Stammumfang 14-16 cm oder bei Obstgehölzen 12-14cm) zu pflanzen.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauplanung ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 29.340 Wertpunkten ermittelt.
6.2 An der Grundstücksgrenze im Norden wird eine Hecke, Breite 5 m, als mesophilisches Gebüsch (Biotoptyp B112) auf einer Fläche von 1.050 m² mit 8.400 Wertpunkten angepflanzt.
6.3 Die Hecke ist in dieser Weise zu erhalten und artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen.

6.2 Externer Ausgleich

Die Kompensation der verbleibenden 9040 Wertpunkte wird durch den Erwerb von Ökoprojekten im Naturraum D61 Fränkische Alb bei dem zertifizierten Ökokooperator Alexander Mann - Hafnergasse 13 - 91227 Leinburg durchgeführt.

Lageplan der externen Ausgleichsfläche:



6.2.1 Maßnahme M1 - Entwicklung eines Waldrandes auf A11

Die Pflanzabstände sind gemäß Vorgaben der Forstverwaltung zu wählen. Verdictung des Bestandes durch Anpflanzung von Sträuchern in Kombination mit Bäumen.

6.2.2 Maßnahme M2 - Entwicklung Laubmischwaldes auf A11

Pflanzung von Spitzahorn, Vogelkirsche, Feldahorn und Elsbere. Als Nebenbestand wird jeder 5. Baum des Hauptbestandes durch Hainbuche oder Winterlinde (gleichmäßige Verteilung) ersetzt.

7 Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz

- 7.1 Gehölzfüllungen und Rodungen dürfen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. erfolgen.
7.2 Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Außenbereich von Gebäuden Leuchten zu verwenden.

8 Immissionsschutz

8.1 Schall
8.1.1 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEX nach DIN 45691:2008-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Table with 4 columns: Teilfläche, Fläche ca., LEX, tags, LEX, nachts. Lists noise emission limits for various plots.

8.1.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

8.1.3 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

8.1.4 Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

8.1.5 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

8.1.6 Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

8.1.7 Innerhalb der GE-Flächen dürfen ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber* usw.) nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

8.2 Grundlage der Festsetzungen zum Schutz vor Geruchsmissionen ist das Geruchsmissionsgutachten zur geplanten Bebauung nördlich der Kläranlage Unterkrumbach, Bericht Nr. ACB-0522-216152/02 vom 03.05.2022 der ACCON GmbH.

8.2.1 In den entsprechend geruchsbelasteten Bereich, in dem die Geruchshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden überschritten wird, dürfen keine Wohn- und Bürogebäude (z.B. Betriebsinhaberwohnungen/Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) errichtet werden.

8.2.2 Zu Zulässig sind reine gewerbliche Lager- und Betriebsanlagen (z.B. Lagerplätze und Lagerhäuser), die keinen dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen bzw. bei denen eine Belüftung einzelner Arbeitsplätze/dauerhafte Aufenthaltsorte durch eine gereinigte und eine außenluftunabhängige Zwangsbelüftung sichergestellt werden kann.

8.2.3 Abweichend von Punkt 8.2.2 und 8.2.3 können im geruchsbelasteten Bereich auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs- gebäude zugelassen werden, soweit I. Fenster in Bereichen, in welchen die Jahresstundenhäufigkeit von 15 % überschritten wird, dauerhaft geschlossen gehalten werden können;

8.2.4 II. Eine ausreichende Belüftung der Arbeitsräume durch eine entsprechende Zwangsbelüftung sichergestellt wird; III. Zuluftöffnungen für eine Belüftung der Arbeitsplatzel/dauerhafte Aufenthaltsorte sich ausschließlich in Bereichen mit einer Jahresstundenhäufigkeit von unter 15 % befinden;

8.2.5 IV. und sich keine Zuluftöffnungen in Bereichen befinden, in welchen die Jahresstundenhäufigkeit von 15 % überschritten wird.

8.3 Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Immissionen (insbesondere Staub) sind entschädigungslos zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften

Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Leuchtende, grelle oder reine Farbtrübe oder reflektierende Materialien, die aus der Farbgebung der Umgebung hervorstechen, sind unzulässig. F

10 Dachgestaltung

- 10.1 Die Dächer sind auszuführen als: - Sattel- oder Zeldächer mit einer Neigung von 10° bis 50° oder als - Putdach mit einer Neigung von bis 15°.
10.2 Dachüberstände müssen mindestens 35 cm betragen.
10.3 Dacheindeckungen sind mit Ziegeln, Dachsteinen oder Blech in roten, braunen oder grauen Farbtrüben auszuführen.

11 Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände als transparente Stabgitterzäune zulässig.
11.2 Die Zäune sind jedoch ohne Sockel anzulegen.
11.3 Die Einfriedungen entlang der Straße dürfen nur auf der Nordseite der Grundfläche errichtet werden.

12 Werbeanlagen / Beleuchtung

- 12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
12.2 Werbeanlagen oberhalb der Antika sind unzulässig.
12.3 Eine nächtliche Beleuchtung der Betriebsgrundstücke und der Gebäude ist nur unter Verwendung abgeschirmt, nach unten gerichteter Leuchten (MH-Lampen mit geringem Blaulicht und LED-Lampe) zulässig.

13 Erschließung

- 13.1 Das Plangebiet ist im Tonnensystem zu entwässern.
13.2 Unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen sind dem Regenrückhaltebecken entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes zuzuführen.
13.3 Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, bzw. ggf. belastete Niederschlagswasser von Dachflächen sind auf dem Grundstück vorzulärmen, damit sie die qualitativen Anforderungen nach DWA-M153 (15 Gewässerpunkte) und DWA-A102 erfüllen.

HINWEISE

14 Schallschutz
Mit dem Bauantrag ist - auch im Freistellungsverfahren - ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterkrumbach“ vorzulegen.

15 Denkmalschutz

15.1 Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.
15.2 Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Verarbeiten, die zu dem Fund geführt haben, sind verpflichtet, die zu dem Fund geführten Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

16 Normen (DIN-Blätter)

16.1 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können bei der Gemeinde eingesehen werden.

17 Leitungsführung

17.1 Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen.
17.2 Zwischen geplanten Gebäuden oder Gehölzstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten.

18 Bodenschutz

18.1 Für die Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich ist der vorhandene Oberboden in erforderlichem Umfang sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.
18.2 Oberboden ist sachgerecht zwischen zu lagern und wieder einzubauen. Zudem wird auf die Bestimmungen nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV zum besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden hingewiesen.

18.3 Für den Bereich sind keine Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.
18.4 Die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

18.5 Für den Bereich sind keine Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten bei Bodengriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Bodenschutz“ zu informieren.

19 Gehölzliste

Table with 4 columns: Bäume, Straucher, Obst oder Wildobst, and a list of tree species like Acer pseudoplatanus, Prunus avium, etc.

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchensittenbach hat in seiner Sitzung vom 08.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Handwerksiedlung" beschlossen.
B. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.03.2021 hat in der Zeit vom 15.03.2021 bis 15.04.2021 nach Bekanntmachung vom 11.03.2022 stattgefunden.
C. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.03.2021 hat in der Zeit vom 15.03.2021 bis 15.04.2021 mit Anschreiben vom 03.03.2021 stattgefunden.

Klaus Albrecht Erster Bürgermeister Kirchensittenbach, den

Gemeinde Kirchensittenbach Landkreis Nürnberger Land



Maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök Datum: 08.01.2024 Planstand: geänderter Entwurf

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unterkrumbach"

Maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök Datum: 08.01.2024 Planstand: geänderter Entwurf

Contact information for Eckhard Bökenbrink, Planen & Beraten Stadtplaner BYAK, including address, phone, and email.