BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER GEMEINDE PETERSAURACH FÜR DAS GEWERBEGEBIET IM KLOSTERFELD ÖSTLICH VON GLEIZENDORF M. 1:1000

PLANTEIL "A" ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ZEICHENERKLÄUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe der baul. Anlage
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Dachform	Bauweise

TH 7,0 m — Traufhöhe mit Höhenangabe über Gelände als Höchstgrenze festgesetzt
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.2.1

0,8 — Grundflächenzahl

2,0 bzw 3,0 — Baumassenzahl

FD 5° - 15° — Dachform
Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 5° - 15° festgesetzt
Ergänzung im Textteil Ziff. 2-2

3. Bauweise

a — Abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 [4] BauNVO)
Ergänzungen im Textteil Ziff. 1.3

4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 [1] 2 BauGB)

Baugrenze
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.4.1 und 1.4.2

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 [1] 2 BauGB)

Stellung der baulichen Anlagen in Pfeilrichtung festgesetzt

Stellung der baulichen Anlagen in beiden Pfeilrichtung festgesetzt

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 [1] 10 u. 24 BauGB)

Sichtdreieck
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.5.1 und 1.5.2

7. Verkehrsfläche (§ 9 [1] 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn- und Gehwegflächen

P — Öffentliche Parkfläche

Landwirtschaftl. Grün-Weg entl. der Bundesstraße und zwischen Baugebiet u. landw. Flächen

R + F — Rad- und Gehweg entlang der Kreisstraße

Grundstücksein- und Ausfahrt

8. Versorgungsfläche (§ 9 [1] 12 BauGB

Trafostation mit Grundstücksgröße 4x5 m

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 [1] 13 BauGB

Hauptversorgungsleitung, oberirdisch, Elektrizität
110 kV-Leitung des FÖW mit beiderseitiger Schutzzone.
Innerhalb der 38-m-Trasse sind die Lagerung von nicht brennbaren Stoffen und die ein- geschränkte bauliche Anlagen möglich. Die Lage und die Art ist in jedem einzelnen Fall im Benehmen mit dem FÖW festzulegen Im Radialen Bereich von 40 m zum Mast N 216 sind zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich, die eben falls abzuklären sind.

W — Hauptwasserversorgung unterirdisch Wasser

A — Hauptwasserentsorgung unterirdisch Abwasser

10. Grünflächen (§ 9 [1] 15 BauGB

Grünflächen Öffentlich/Privat

Ö/P — Verkehrsgrün

11. Pflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 [1] 20 und 25 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume oder Baumgruppen auf öffentlichen und privaten Flächen
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.6.1 - 1.6.6

Pflanzgebot für Sträucher bis max. Höhe von 4,5 m
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.6.7

12. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄUNG FÜR HINWEISE

KFZ-Stellplätze innerhalb der Baugrundstücks vorgeschlagen (Lage nicht verbindlich)

6,0 / 3,5 — Breite der Straßen und Gehsteigflächen

26 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

geplante Auflassung der vorhandenen Flurstücksgrenze

Vorschlag für die Teilung der Flurstücke (neue Grundstücksgrenze)

Pflanzvorschlag für Einzelbäume oder Baumgruppen auf privaten Flächen (nicht bindend)
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.6.1 - 1.6.6

Fassadenbegrünung (unverbindlich);
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.6.7

DIGITALISIERUNG/VEKTORISIERT:
2011 aus der originalen Planvorlage

Verwendetes CAD-Programm: AutoCAD 2004
Kartengrundlage: Manuelle Übertragung aus der Planunterlage

HANS WEIGELT PLANUNG & SERVICE
VOGELWEIDE 10 95188 LANGENBRUCK
FON: (09463) 23795 FAX: (09463) 40894
EMAIL: hans.weigelt@planer-service.de

PLANTEIL "B" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTTEIL
zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Petersaurach mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet im Klosterfeld, östlich von Gleizendorf nach dem Entwurf vom 20.12.1993

A. RECHTSGRUNDLAGEN
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Die Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind
- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der jeweils gültigen Fassung.
Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Großhaslach
FlSt. Nr. 1477, 1479, 1480, 1514, 1515, 1516, 1542,
sowie Teilflächen der Flurstücke
FlSt.Nr. 1470/2, 1470/16, 1474, 1475, 1511, 1512, 1513, 1518, 1521, 1522, 1523

B. FESTSETZUNGEN
Ergänzend zum Plan M 1:1000 mit Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO
Zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts- und Bürogebäude
Ausnahmsweise zugelassen sind:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Gebäudehöhe wird mit der Traufhöhe TH über Gelände festgesetzt.
Eine Höhenüberschreitung für Sonderbauten, die mit der Nutzung in Zusammenhang stehen, sind zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
Die angegebene Grundflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Baumassenzahl (BMZ)
Die Baumassenzahl wird als Höchstwert festgesetzt.

1.3 Bauweise nach § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO
Die von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise wird für die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes festgesetzt

1.4 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 und 23 (5) BauNVO

1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) der BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§§ 9 (1) 10 und 24 BauGB)

1.5.1 An der Einmündung der Kreisstraße AN 22 in die Bundesstraße B 14 ist in 20 m Abstand vom Fahrbahnrand ein Sichtdreieck auf 200 m Länge entlang der Bundesstraße von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, sowie Anpflanzungen über 80 cm Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.

1.5.2 An der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße und der örtlichen Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist im Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße ein Sichtdreieck von 200 m Länge entlang der Kreisstraße an beiden Seiten freizuhalten wie in ZIff. 1.5.1 beschrieben.

1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
(§§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

1.6.1 Allgemein:
Im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Als standortgerecht können in erster Linie Gehölze der natürlichen potenziellen Vegetation bezeichnet werden. Koniferen sind grundsätzlich nicht zu verwenden.

1.6.2 Sträucher und Heister

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose (Wildrose)
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

1.6.3 Heister und Einzelbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Palmweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

1.6.4 Straßenbäume
Als Straßenbaum in der Erschließungsstraße ist nur eine der nachfolgenden Baumarten zu verwenden:
Mögliche Baumarten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Gemeine Roßkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa "Argentea"	Silberlinde
Tilia vulgaris "Pallida"	Kaiserlinde

1.6.5 Öffentlicher Grünflächen
Das Gewerbegebiet ist mit einer Randpflanzung zu begrünen. Die Breite dieser Pflanzung ist dem Plan zu entnehmen.
Die Randpflanzung ist spätestens in der Pflanzzeit anzulegen, die dem Bau der Erschließungsstraße folgt. Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist als mehrreihige Hecke auszuführen.
Abstand der Reihen untereinander: 1 m,
Pflanzabstand in den Reihen 1,50 m,
Pflanzengualität: Sträucher : 2 x verpflanzt, 60 - 80 cm,
Bäume : Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumf. 12-14 cm

1.6.6 Private Grünflächen
Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche mit Erdanschluß auszubilden. Davon sind 60 % (= 6 % der Grundstücksfläche) als Pflanzfläche (mit Gehölzen der Pflanzliste) anzulegen und zu pflegen. Zu den Erschließungsstraßen, Fuß-und Fahrwegen ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. An den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken hat jeder Eigentümer einen 1 m breiten Pflanzstreifen anzulegen. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. Spätestens bei Bezug des ersten Gebäudes ist Innerhalb des Grundstücks je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbaum STU 12-14 cm zu pflanzen und zu pflegen. Wenn Bäume nicht in eine Vegetationsfläche gepflanzt werden, ist eine mind. 10 m² große Baumscheibe vorzusehen. Bei der Pflanzung von Bäumen ist gemäß DIN 1998 ein Mindestabstand von 2,50 m gemessen von der Stammachse bis zu den Kabeltrassen des FÖW und der Bundespost einzuhalten.
PKW-Stellplätze gelten nicht als Vegetationsfläche.

1.6.7 Fassadenbegrünung
Jeweils eine Fassade pro Gebäude soll mit kletterpflanzen begrünt werden.
Süd-und Westseite : Wilder Wein (Parthenocissus veitchii)
Ost-und Nordseite : Efeu (Hedera helix)

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach der Geländehöhe und wird von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

2.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden (Art. 91 (1) 1 BayBO)
Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen ist in Farbgebung, Material und Dachausbildung aufeinander abzustimmen.
Ein einheitliches Erscheinungsbild ist anzustreben. Die Außenfassaden sind in gedeckten Farbtönen auszuführen.
Grelle Farben und glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

2.2 Dachgestaltung
Für alle gewerblichen Gebäude, Garagen u. Nebengebäude sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von 5-15 ° Dachneigung festgesetzt.
ausnahmsweise zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45 ° für freistehende Wohn- und Bürogebäude.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(Art. 91 (1) 3 BayBO)
Die abgegrenzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen anzulegen und zu unterhalten.
Diese Flächen dürfen als Arbeits- oder Lagerflächen nicht genutzt werden.

2.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Art. 91 (1) 3 BayBO)
Die nach der Stellplatzverordnung vorgeschriebenen Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück anzulegen und mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.
Die Stellplätze entlang der Erschließungsstraße werden anteilig der Grundstücksfläche auf die vorgeschriebenen Stellplätze angerechnet.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung (Art. 91 (1) 3 BayBO
Das vorhandene Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Bauvorhaben notwendig ist.
An den Grundstücksgrenzen muß die Planie so erfolgen, daß das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

2.6 Einfriedigungen
Einfriedigungen, welche die Durchsicht nicht wesentlich behindern, sind zwischen den einzelnen Grundstücken und an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen.

2.7 Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Baugesuchs
Als Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen ist für alle Einzelbauvorhaben ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
Der Freiflächengestaltungsplan muß u.a. die folgenden Punkte vollständig erfassen:
- Flächenübersicht mit Angabe der Überbauten, befestigten und begrünten Flächen,
- Angaben der Bepflanzungart und Pflanzgrößen,
- Flächen für Kraftfahrzeuge,
- Art der Befestigung,
- bestehende bzw. zu verändernde Geländehöhen einschl. erforderlicher Stufen, Stützmauern, Rampen, mit Angabe der Ausführung und des Materials,
- bestehende, zu beseitigende und neu zu errichtende Verkehrsflächen, Wege und Zufahrten,
- Art der Dachwasserversickerung auf dem Gelände.

Der Freigestaltungsplan ist in geeignetem Maßstab darzustellen. Im Regelfall ist dies M 1:100.

PLANTEIL "C" BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.20 der Gemeinde Petersaurach mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet im Klosterfeld, östlich von Gleizendorf gemäß § 9 (8) BauGB.

1. Anlaß der Planung
   Das Gewerbegebiet soll überwiegend für örtliche Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.
2. Flächennutzungsplan
   Der Bebauungsplan wurde aus der derzeit laufenden Flächennutzungsplanänderung entwickelt.
3. Lage, Größe, Beschaffenheit des Baugebietes
   Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 12,8 ha liegt südlich von Großhaslach und östlich von Gleizendorf unmittelbar an der B 14 und wird im Osten von der bestehenden 110 KV-Hochspannungsleitung und im Westen und Norden von weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken begrenzt.
4. Geplante bauliche Nutzung
   Das gesamte Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.
   Weitere Einzelheiten sind im Plan und im Textteil festgesetzt.
5. Erschließung
   Das Baugebiet ist straßenmäßig erschlossen und über die Kreisstraße AN 22 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.
   Um das ganze Baugebiet ist außerhalb der Bepflanzung ein 4 m breiter Grünweg vorgesehen.
   Der ruhende Verkehr wird auf den Privatgrundstücken untergebracht, Für Besucher sind Längsparkplätze entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.
   Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserleitung.
   Die Abwässer werden im Trennsystem über die gemeindliche Kanalisation über Gleizendorf in die Kläranlage Adelmannsitz geleitet. Rechts der Straße nach Gleizendorf ist auf FlNr. 1541 ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.
   Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Fränkischen Überlandwerks. Ein Platz für eine Trafostation wird nach Angabe des FÖW vorgesehen.

PLANTEIL "D" VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der **Aufstellungsbeschluß** wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
   Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
   Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

   Petersaurach, den .....
   .....
   (Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Petersaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Petersaurach, den .....
   .....
   (Bürgermeister)

3. Dem Landratsamt ist der Bebauungsplan mit Schreiben vom .....
   Nr. ..... gem. § 11 angezeigt worden.

   Petersaurach, den .....
   .....
   (Bürgermeister)

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Petersaurach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
   Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44, sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

   Petersaurach, den .....
   .....
   (Bürgermeister)

   Petersaurach, den 20. 12 1993

Entwurfsverfasser :

DIPL-ING. (FH) HANS WOLF ARCHITEKT
ROSENAU 13 91580 PETERSAURACH

Gemeinde Petersaurach

1. Bürgermeister

GEMEINDE PETERSAURACH
Bebauungsplan Nr. 20
für das Gewerbegebiet im Klosterfeld östlich von Gleizendorf

Bearbeitungsstand:
Satzung

Plangrundlagen

Planzeichnung:
Auszug aus dem Katasterkartenwerk Flurkarte
Maßstab 1:1.000 (Vergrößerung aus 1:5.000)
Gemarkung Petersaurach
Kartenstand:

Digitalisierung und Vektorisierung:
Nicht rechtsverbindliche Übertragung aus der Planvorlage
Rechtsgültigkeit besitzt ausschließlich die originale Planfassung in Papierform

Datum: **Maßstab:** 1:1.000

Planverfasser:
DIPL. ING (FH) HANS WOLF ARCHITEKT
ROSENAU 13 91580 PETERSAURACH