

Zweckverband Gewerbepark Nürnberg-Feucht

Satzung des Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan des Zweckverbandes Gewerbepark
Nürnberg-Feucht

"Gewerbepark Nürnberg-Feucht"

in Kraft getreten am 27.03.1998

Erstellt im Auftrag des Zweckverbandes Gewerbepark Nürnberg-Feucht

Bearbeitung: Planungsbüro Lorenz
Am Messehaus 2, 90489 Nürnberg
Tel. 0911/552904 Fax 0911/554467
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt-Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Christine Tschernitz, Landschaftsplanerin
Dipl.-Ing. Stefanie Riehl, Landschaftsplanerin

Nürnberg, 11.03.1997,
geändert am 28.04.1997 und 14.10.1997, zuletzt geändert am 16.10.1997

A. Satzung

für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Nürnberg-Feucht“

Der Zweckverband Gewerbepark Nürnberg-Feucht erläßt gemäß Beschluß des Verbandsausschusses vom 15.12.1997 aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende von der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 12.03.1998 genehmigte Bebauungsplan-Satzung:

In der Satzung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB**

- 1.1 Es wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe sind lediglich ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. (3) Nr. 3 BauNVO und selbständige Wohngebäude sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Gewerbegebietes gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 und 2 BauGB und § 16 BauNVO**

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung einzuhalten. Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und maximale Gebäudehöhe sind im Planblatt festgesetzt.

Im Bereich der Richtfunktrasse Nürnberg 5 - Feucht darf die festgesetzte Gebäudehöhe auch ausnahmsweise nicht überschritten werden.

Die Höhenlage der Grundstücke ist so zu wählen, daß die Einleitung des unbelasteten Regenwassers in die Entwässerungsgräben gewährleistet ist.

Nebenanlagen im Sinne §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auch auf den nicht überbaubaren Gewerbegebietsflächen zulässig.

3. **Immissionschutz gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB**

3.1 Gewerbegeräuschemissionen

Zur Einhaltung der jeweiligen Orientierungsrichtwerte in Moorenbrunn und Feucht sind die im Planblatt festgesetzten flächenbezogenen, immissionswirksamen, taktmaximalbewerteten Schalleistungspegel einzuhalten.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind folgende höchstzulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm einzuhalten:

Tagzeit $L_{IRW} = 65 \text{ dB(A)}$

Nachtzeit $L_{IRW} = 50 \text{ dB(A)}$

Bei der Baugenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, daß die höchstzulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen, taktmaximalbewerteten Schalleistungspegel

sowie die Immissionsrichtwerte im Gewerbegebiet unter Beachtung der Summenwirkung eingehalten werden.

3.2 Verkehrsgeräuschemissionen im Plangebiet

Nachts genutzte Aufenthaltsräume sind vorzugsweise auf der lärmabgewandten Südseite von Gebäuden anzuordnen. Werden ausnahmsweise nachts genutzte Räume auf der Nord-, Ost- oder Westseite angeordnet, so sind geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, die auf der Grundlage der VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - nachzuweisen sind.

4. **Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 98 BayBO**

Als Einfriedung zulässig sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m. Diese sind mit Kletterpflanzen der Artenliste zu begrünen. (1 Kletterpflanze auf 10 m Zaun).

Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere Parkhauswände, sind mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetations-technischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen. Die Pflanzenwahl hat entsprechend der Artenliste (Anlage A) zu erfolgen.

5. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sowie Art. 3 BayNatSchG**

5.1 Allgemeine Festsetzungen:

Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Verkehrsflächen erfordert (Art. 5 Abs. (1) BayBO).

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind die Pflanzenarten der Artenliste zu verwenden.

5.2 Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

5.2.1 Auf je 50 m Grabenlauf oder Rasenmulde im Bereich der öffentlichen Grünflächen/Retentionsflächen sind mind. 3 Bäume und 10 Sträucher der Artenliste in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Mulden sind in naturnaher Bauweise herzustellen, abgetragene Oberflächen sollen - soweit möglich - wieder eingebaut werden.

5.2.2 Für Baumpflanzungen im Bereich der Parkstreifen wird für die unversiegelten Baumscheiben eine Mindestgröße von 11 m² festgelegt. Es ist darauf zu achten, daß streusalzreiches Schmelzwasser nicht zum Baum geleitet wird. Die Baumscheiben sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

5.3 Private Grundstücksflächen

Mindestens 10 % der privaten Grundstücksfläche sind als reine Grünfläche anzulegen. Je 100 m² Grundstücksfläche sind mind. 30 Sträucher der Artenliste zu pflanzen. Die Anlage von Rasenmulden zur Dachentwässerung ist zulässig. Weitere 10 % der privaten Grundstücksfläche sind als unversiegelte Stellplatz-, Wege- oder Grünfläche anzulegen. Der Gesamtanteil der unversiegelt zu belastenden Fläche beträgt 20 %. Zulässige Beläge sind: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke. Die

Grünflächen müssen spätestens 6 Monate nach Aufnahme der zweckgemäßen Funktion des Gewerbebetriebes fertiggestellt sein.

Stellplatzanlagen auf privaten Flächen sind durch ein Baumraster zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 11 m² nicht unterschreiten, sie sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern. Es ist darauf zu achten, daß streusalzreiches Schmelzwasser nicht zum Baum geleitet wird.

5.4. Baumaßnahmen:

5.4.1 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.

5.4.2 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern.

5.5 Weitere Festsetzungen

5.5.1 Für die Aufnahme des anfallenden Dachwassers und Geländewassers wird ein Muldensystem festgesetzt. Die Mulden und deren Anschlüsse sind bevorzugt als Rasenmulden auszuführen.

5.5.2 Für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sind im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens Freiflächengestaltungspläne als Bauvorlage gemäß § 2 Abs. (2) Nr. 10 BauVorIV einzureichen.

5.5.3 Schutz des Waldes vor Brandgefahr:

Innerhalb einer Entfernung von 100 m vom Waldrand sind bei allen bebaubaren Flächen auf den Kaminen Funkenfänger oder Prallbleche, als Schutz des Waldes vor Brandgefahr, zu erstellen. (Art. 17 Abs.(1 und 2) des Bayer. Waldgesetzes).

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind weitestgehendst zu erhalten und wie folgt anzulegen und zu pflegen:

Die Schutzflächen gemäß Art. 6d BayNatSchG sowie die kartierten Biotope sind zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Alle Wege und versiegelten Flächen sind rückzubauen, mit auf dem Planungsgebiet abgetragenen Oberboden zu verfüllen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Flächen sind nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu pflegen, hierfür ist ein Pflegekonzept zu erstellen.

Die Retentionsteiche sind in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen.

7. Stellplatzbedarf (Art. 98 Abs. (1) Nr. 3 BayBO)

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß Art. 98 BayBO nach folgenden Richtwerten auf dem Baugrundstück unterzubringen; ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu erbringen:

7.1 Anzahl der Garagen und Stellplätze

- 7.1.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist an Hand der angegebenen Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln. Sofern die Nutzung (Verkehrsquelle) nicht genannt ist, gelten die Richtzahlen gemäß IMBek. v. 12.02.1978 (MABl. S. 181). Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf 1 Stelle hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch Aufrunden auf eine ganze Zahl (endgültige Stellplatzzahl) festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren.
- 7.1.2 Bei der Ermittlung der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen; Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge anzuordnen.
- 7.1.3 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls das Ergebnis im Mißverhältnis zum Bedarf steht.
- 7.1.4 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Vorhaben, die in den Richtzahlen nicht erfaßt sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.
- 7.1.5 Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind in einem Lageplan M 1:1000 in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
- 7.2 Herstellung auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes
- 7.2.1 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet werden, sie in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück rechtlich gesichert ist.
- 7.2.2 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 58 Abs. 6 Satz 2 BayBO, ob ein Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Entfernung maßgebend; sie darf in der Regel 200 m Fußweg betragen. Die Benutzung des Grundstücks für Garagen und Stellplätze ist durch Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstückes rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die Dienstbarkeit ist so einzutragen, daß ihr keine anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren dauernden Bestand gefährdet.

7.3 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher (%)
1	Betriebswohnungen	1 Stpl.	-
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen (1) Büro-/Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mind. 2	20
3	Verkaufsstätten (1) (2) Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 qm Verkaufsnutzfläche mind. 2 Stpl. je Laden	75
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten) Kirchen		
4.1	mit überörtlicher Bedeutung (z.B. Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzpl.	90
4.2	sonstige (z.B. Kinos, Schulaulen)	1 Stpl. je 10 Sitzpl.	90
4.3	Kirchen	1 stpl. Je 30 Sitzpl.	90
5	Sportstätten		
5.1	ohne Besucherplätze (Trainingsplätze)	1 Stpl. je 300 qm Sportfläche	-
5.2	mit Besucherplätzen	1 Stpl. Je 300 qm Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
5.3	Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche	-
5.4	Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
5.5	Freibäder	1 Stpl. je 300 qm Grundstückfläche	-
5.6	Hallenbäder	1 Stpl. je 10 Kleiderablagen	-
5.7	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Spielfeld	-
5.8	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Stpl. je Spielfeld zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	-
5.9	Kegel-/Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	-
6	Bildungseinrichtungen		
6.1	Berufsbildungswerke und Ausbildungswerkstätten	1 Stpl. je 10 Auszubildende	-
7.	Gewerbliche Anlagen		
7.1	Handwerks- und Industriebetriebe (3)	1 Stpl. je 50 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	20
7.2	Lagerräume und -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze (3)	1 Stpl. je 80 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	-
7.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	-
7.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	8 Stpl. je Pflegeplatz	-
7.5	Automatische Kfz - Waschstraßen	5 Stpl je Waschanlage	-
7.6	Kfz - Waschplätze mit Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	-

Anmerkungen:

- 1) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume und dgl. bleiben außer Ansatz
- 2) Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsnutzfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 7.2 zu machen.
- 3) Der Stellplatzbedarf ist i.d.R. nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet außer Kraft.

ANLAGE A

ARTENLISTE

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung

I. Wuchsklasse

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarz - Erle
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

II. Wuchsklasse

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Apfelbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher für private Grünfläche

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose

Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pendulina	Alpenrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Sträucher für den Bereich des Muldensystemes

Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn
Salix aurita	Öhrchen - Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune

Selbsklimmend

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	
"Engelmannii"	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	
"Veitchii"	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Vitis coignetia	Rostrote Rebe
Vitis vinifera	Wilde Rebe
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen
Bäume/Hochstämme
mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 18-20 cm

Solitärsträucher, Stammbüsche
3 x verpflanzt mit Ballen
Höhe 150/175/200 cm

Sträucher
2 x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm

Bodendeckende Gehölze
3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt
Höhe/Breite 20-30 cm