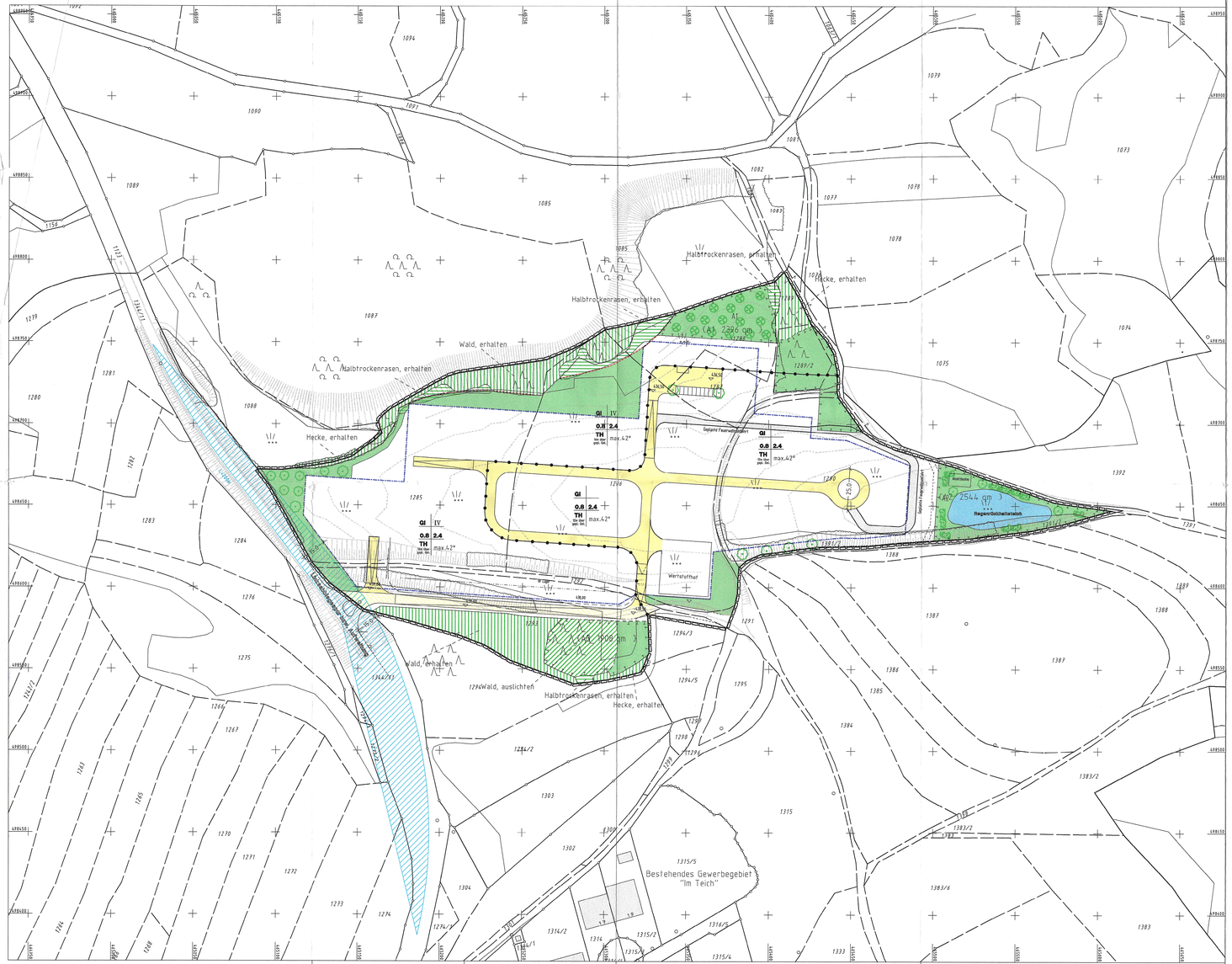
Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr.11

Industriegebiet "Velden–Nord"

Stadt Velden, Landkreis Nürnberger Land



1. Verbindliche Festsetzungen (durch Planzeichen)

GI Industriegebiet gemäß §9 BauNVO

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zugelassen sind
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe. Es sind nur immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Industriebetriebe der Nr. 3.4 und 3.8 der 4.BImSchV generell zulässig.Andere genehmigungsbedürftige Betriebe nach der 4. BImSchV können nur im Rahmen einer Befreiung zugelassen werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unfergeordnet sind.

0.8 GRZ (Grundflächenzahl,Obergrenze) §19 BauNVO

2.4 GFZ (Geschoßflächenzahl,Obergrenze) §20 BauNVO

max. 30° Dachneigung bei industriellen Gebäuden

TH 12 bzw. 16m Höhe baulicher Anlagen§ 18 BauNVO), maximale Traufhöhe 12 bzw. 16m ü. geplantem Gelände (siehe Nutzungsschablone B-Plan)

IV Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, IV (s. Nutzungsschablone B-plan)

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grünfläche (Grünland,Wiese) extensiv genutzt
Oberbodenauftrag max. 10cm

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Zweckbestimmung: Ausgleichs- und Ersatzflächen auf Firmengrund

Bestehender Wald bzw. Hecke zu erhalten

Bestehender Halbtrockenrasen zu erhalten

Bestehenden Wald auslichten

Bäume 1. Ordnung auf Firmengrund zu pflanzen

Obstbäume zu pflanzen (Streuobstpflanzung, Hochstamm)

zu pflanzende Hecken

Schutzzaun während der Bauphase

Sichtdreiecke (Die so eingezeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Materiallagerung freizuhalten, soweit diese die Fahrbahnbereiche um mehr als 0,8m überragen würden). Die Einfriedungen des Grundstücks sind außerhalb dieser Sichtdreiecke anzuordnen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der baulichen Nutzung)

2. Hinweise durch Planzeichen

Straßenverkehrsfläche öffentlich

Straßenverkehrsfläche auf Firmengrund

bestehende Hecken

Straßenbegrenzungslinie

542 bestehende Grenzen mit Flur-Nr.

bestehende allgemeine Grenze (Nutzartgrenze)

Höhenschichtlinien (ü.NN.)

bestehende Böschungen

3. Hinweise durch Text:

-Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung werden empfohlen.
-Auffüllungen, Abtragungen der natürlichen Oberfläche sind laut Vorentwurf der Fa. Ecka Granulate nur in kleinen Teilbereichen des Geländes mit einer Höhe von ca. 4m vorgesehen.
Zum großteil sind jedoch nur geringe Geländeänderungen bis max. 2.0m notwendig.
Alle Auffüllungen, Abgrabungen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen und zu erläutern.
Sockel bis max. 0.60m für Einfriedungen sind zulässig.
Der Böschungswinkel bei Auffüllungen/Abgrabungen ist zur Grenze mind. mit 1:2 einzuhalten.

-Die Verwendung ökologischer Baustoffe wird empfohlen.

4. Verbindliche Festsetzungen durch Text:

1.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

1.1 Die unterschiedlichen Anforderungen an Grundstücksgrößen- und Betriebsgebäude lassen nur schwer ein geschlossenes gestalterisches Grundsystem zu. Produktionsformen und Betriebsabläufe führen zuden zu stark voneinander abweichenden Gebäudeformen.

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit zulässigen Gebäudeseiten von mehr als 50m.

1.2 Für die Abstandsflächen der Gebäude gelten die Art. 6 und 7 der BayBO soweit sich nicht durch die notwendige Erschließung, die Feuerwehrzufahrten und die erforderliche Bepflanzung (Ortsrandeingrünung, Grünordnung) andere (größere) Abstände ergeben.

2.0 Garagen und Stellplätze
Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IM Bek. v. 12.02.1978, MABl.S.181) zu ermitteln (Punkt 9 -gewerbliche Anlagen).
Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist un einen Anteil an Besucherstellplätzen zu erhöhen.

3.0 Bauliche Gestaltung der Gebäude

3.1 Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gilt Art. 11 BayBO

3.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind zulässig. Nebenanlagen für die Kleinferhaltung werden ausgeschlossen.

3.3 Dächer
Flachdächer, Pultdächer bis 30° Dachneigung, Satteldächer von 30-42° Dachneigung
Dachdeckung: beschichtete Metalldächer, Ziegeldeckung
Flachdächer sind mit geeigneten standorttypischen Pflanzen extensiv zu begrünen, soweit dies technisch und gebäudetechnisch möglich ist. Die Abdeckung mit anstehendem Dolomitsandmaterial (Kalksteinmaterial) ist zu prüfen und falls möglich durchzuführen.

3.4 Einfriedungen
Zum Schutz des Industriebetriebes, werden abweichend von der BayBO, Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2.5m zugelassen. Stützmauern sind in Teilbereichen der Zufahrtsstraße erlaubt bis zu einer Höhe von 3.50m.
Eine Einfriedung beschränkt sich auf Industrie-/ Gewerbeflächen, die an der Geltungsbereichgrenze vorgesehenen naturnahen Flächen (z.T. Ausgleichsflächen, Trockenrasen, Wald usw.) dürfen nicht eingefriedet werden, soweit dies aus Sicherheitsgründen (Sicherheitsabstände) und Werksschutzgründen möglich ist.

4.0 Werbeanlagen
Leuchtende Werbeanlagen die entlang der Kreisstraße angebracht werden, sind mit dem Landratsamt abzustimmen. Wechsellicht und grelle Farben bei Neonlicht sind nicht zugelassen. Im übrigen gilt Art. 63 Nr. 11.

5.0 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern, oder in Fassaden integriert, sind zugelassen.

6.0 -----

7.0 Mutterboden
Der Mutterboden aus dem Baubereich ist veitgehend abzufahren. Im Bereich der Ausgleichsflächen, der Trockenstandorte und im Wald ist keine Auffüllung zulässig.

8.0 Grünordnung
Zu Genehmigungsplanunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan auszuarbeiten und einzureichen.

-Fassadengestaltung
Ungegliederte, großflächige Fassaden sind mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.
Fassadenbegrünung ohne Kletterhilfen: Efeu (Hendera helix), Wilder Wein (Parthenocciccus tricuspidata 'Veitchii')
Fassadenbegrünung mit Kletterhilfe: Waldrebe (Clematis vitalba), Pfeifenwinde(Aristolochia macrophylla), Knöterich (Polygonum auberti)

- Ausgleichs- und Ersatzflächen
Zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Fachbauleitung einem Landschaftsarchitekten zu übertragen.
Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Zuge des Baufortschritts zu erstellen. Die Detailmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen sowie der Zeitraum der Fertigstellungspflege ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und festzulegen.
Ausgleichs- und Ersatzflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

9.0 Immissionsschutz

Die Anlagen der Firma Ecka Granulate ,die im Industriegebiet zur Aufstellung kommen, müssen die Vorgaben der Technischen Anleitung Luft und der Technischen Anleitung Lärm in der jeweils gültigen Fassung erfüllen. Im Einzelfall ergibt sich aus diesen Vorschriften ob ein Gutachten erforderlich ist.
Im geplanten Industriegebiet "Velden- Nord" ist die Ansiedlung von Betrieben nach § 9 BauNVO d.h. zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Gebieten unzulässig sind, mit folgenden Maßgaben zulässig.

Die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel der einzelnen Flächen lauten.

Emittent	L_{WA}-Tag in dB(A)/m²	L_{WA}-Nacht in dB(A)/m²
TH16	75	63
TH12	71	56

Tabelle A

Unabhängig von der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel dürfen die Geräuschimmissionen, die der Betrieb auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Industriegebietes hervorruft, die Immissionsrichtwerte für ein Industriegebiet nach TA-Lärm, Ziffer 6.1, Buchstabe a) von 70 dB(A) nicht überschreiten.

Für den Fall eines notwendigen schalltechnischen Nachweises bezüglich des Betriebsumfanges und Ablaufes ist darauf zu achten, dass die berechneten Teilbeurteilungspegel bzw. Orientierungswertanteile für die entsprechende Teilfläche an den jeweiligen Immissionsorten entsprechend den zugrundeliegenden LGA-Gutachten (EMATAS Nr. 4421125) nicht überschritten werden.

Erläuterung zu Tabelle A:

Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschl. des Verkehrs auf dem Werksgelände) in seinen Einwirkungsbereich verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn jedem m² Fläche eines Grundstücks ein Schallleistungspegel von Lw entsprechend den Angaben in der Tabelle A bei den Festsetzungen abgestraltt würde.

Das genannte LGA-Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

5. VERFAHRENSÜBERSICHT

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde vom 21.12.2001- 04.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2002 hat in der Zeit vom 07.02.2002 bis 01.03.2002,vom 02.04.2002 - 10.05.2002 und vom 18.07.2002 - 28.08.2002 stattgefunden.

c) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.02.2002 bis 14.03.2002 beteiligt.

d) Zu dem erweiterten Vorentwurf des Bebauungsplanes mit FFH-Verträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 31.01.2002 (Gutachten 05.07.2002) wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.07.2002 bis 28.08.2002 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2002 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 02.10.2002 gebilligt, und beschlossen ihn gemäß §3 Abs.2 BauGB auszulegen.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2002 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 11.10.2002 bis 13.11.2002 öffentlich ausgelegt.

g) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.10.2002 bis 13.11.2002 beteiligt.

h) Der Stadtrat von Velden hat in der Sitzung vom 21.11.2002 die eingegangenen Anregungen und Bedenken (auf §1 Abs. 6 BauGB abgewogen und darüber Beschlüsse gefasst.
Der Stadtrat stellt fest, dass die Grundzüge der Planung durch die Änderungen bzw. Ergänzungen nicht berührt werden und beschließt, die Planung im Vereinfachten Verfahren gemäß §3 Abs.3 Satz 3 in Verbindung mit §13 Nr.2 BauGB weiterzuführen.

i) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.2002 wurde das Vereinfachte Verfahren nach §13 Nr. 2 BauGB vom 25.11.2002 bis 27.11.2002 durchgeführt.

j) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2002 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 27.11.2002 gebilligt.

k) Die Stadt Velden hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.11.2002 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB in der Fassung vom 25.11.2002 als Satzung beschlossen.

l) Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes, Nr. 11, Industriegebiet "Velden-Nord" wurde ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindetafeln am 08.01.2003 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.

m) Der Bebauungsplan wurde aus den Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung.

Velden, den 15. Januar 2003

Stadt Velden

BAYERN STADT VELDEN

(1. Bürgermeister)

VERBINDLICHER BAULEITPLAN
(BEBAUUNGSPLAN)
mit integrierter Grünordnung

Stadt Velden

Nr.11: Industriegebiet "Velden-Nord"

M = 1:1000

MIT STADTRATSBESCHLUSS VOM 27.11.2002

Stadt Velden

1. Bürgermeister

Vorentwurf:	31.01.2002
Entwurf:	30.09.2002
Endfassung:	25.11.2002

RENNER CONSULT & PARTNER GmbH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik
92224 Amberg, Marienstraße 6
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

DIPL.-ING. FRANZ-J.KREUSS
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
Landschaftsplanung Ortsplanung
Rekultivierung Grünplanung
92224 Amberg, Eglseerstraße 40
Tel.: 09621/24422 Fax: 09621/14057