

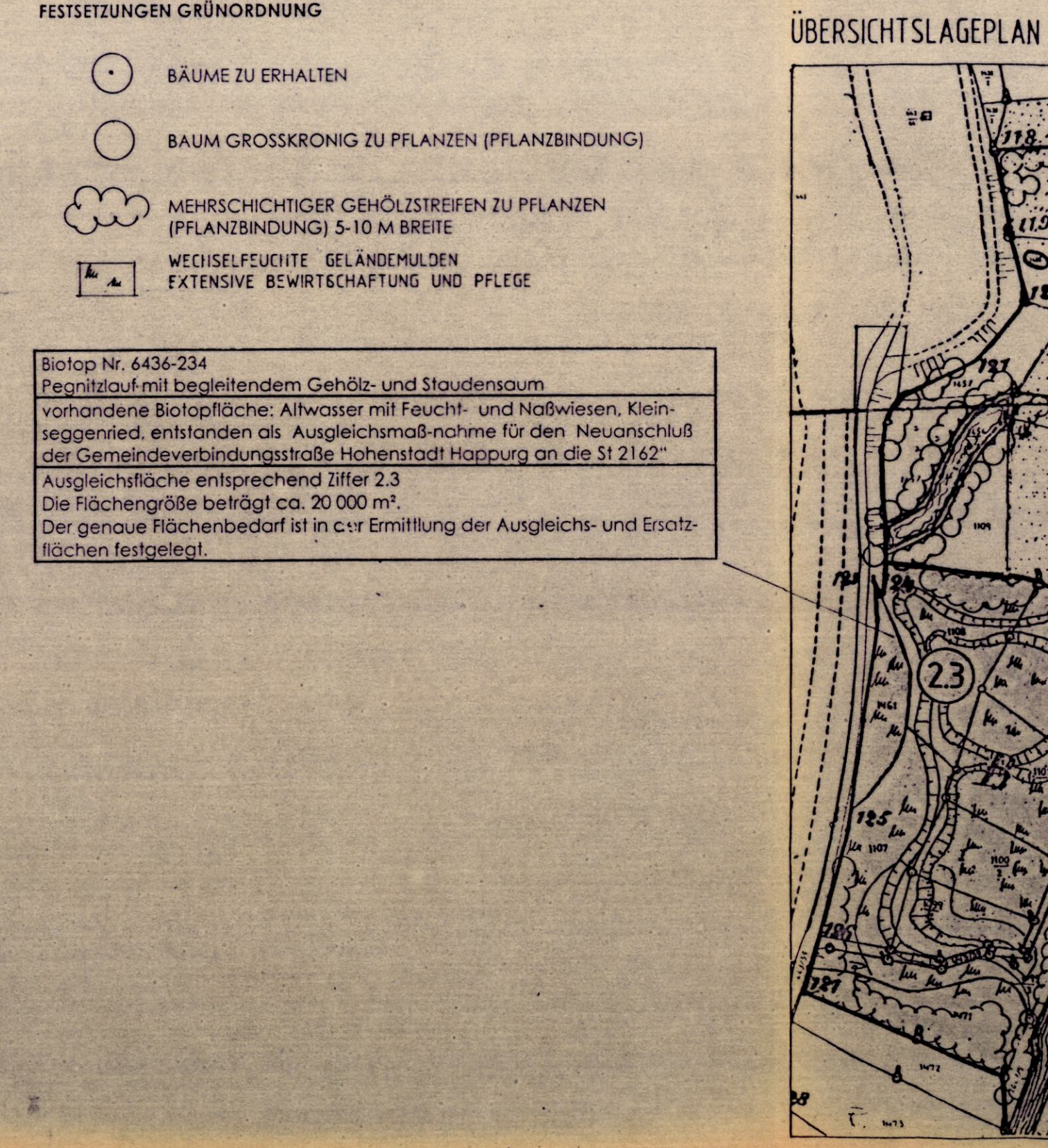
Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Hohenstadt/Gem. Pommelsbrunn

- A) Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches
  - Blau Baugrenze
  - Öffentl. Verkehrsfläche
  - Übr. Verkehrsfläche, Garagen- vorplätze Gehsteige
  - Sportflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Stellplätze für Kfz
  - Offene Bauweise
  - Zu erhaltende Bäume
  - Nutzungsgrenze
  - Flächen f. Landwirtschaft
  - Einfahrtbereich
  - FÜW: Leitung u. Schutzzone
  - FÜW: sicherheitszone
  - FÜW: Leitung, unterirdisch mit Schutzzone
  - Überschwemmungsgrenze
  - Überschwemmungsgebiet
- B) Weitere Festsetzungen**
- Geltungsbereich ist "Gewerbegebiet" GE in Sinne der Baunutzungs- verordnung (BaUNVO) in der Fassung vom 31.01.90, Sportflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft, UND SONDERGEBIET GEM. AL NR. 28
  - Es gilt die offene Bauweise. Für Betriebsgebäude ist auch eine größere Länge im Zuge einer Ausnahmegenehmigung zulässig.
  - Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchst- werte des § 17 der BaUNVO soweit sich nicht aus Festsetzungen über die geschätzte geringere Werte ergeben.
  - Als Dachform ist Flachdach zulässig, max. 2 Vollgeschosse, Traufhöhe max. 8,80 m bei Flachdach. Ferner sind Sattel-, Pultdächer und Sheds zulässig. Max. Neigung 40°. Traufhöhe max. 6,50 m bei Steildächer.
  - Als Dachform ist Flachdach zulässig, max. 3 Vollgeschosse, Traufhöhe max. 11,00 m bei Flachdach. Ferner sind Sattel-, Pultdächer und Sheds zulässig. Max. Neigung 40°. Traufhöhe max. 8,80 m bei Steildächer.
  - Gebäude mit flexiblen Wänden, pneumatisch stabilisierte Hallen sowie zeitliche Bauten, Wellblechgaragen sind nicht zulässig. Hierzu zäh- len auch Zeile, Traglufthalen und konstruktiv und optisch ähnliche Anlagen.
  - Die Grundstückszufahrten richten sich nach den jeweiligen verkehr- lichen Anforderungen der Betriebe.
  - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m möglich, Maschendraht- zäune sind mit Hecken zu hinterpflanzen. Geschlossene Einfriedungen aus Holz, Mauern und ähnl. sind zu begrünen.
  - Dieser Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt und einem bes. Text teil (Satzung).
  - Nutzungsschlüssel
  - Sport- und Spielplätze haben zur FÜW-Hoch- bzw. Mittelspannungsleitung einen Sicherheitsabstand von 12,6 m zur Leitungssache einzuhalten. Diese Zone ist mit einem Zaun oder dichten Hecken zur Leitung hin ab- zugrenzen.
- C) Hinweise**
- Vorhandene Flurstücksnummern
  - Vorhandene Höhenlinien, 2,5 m in der Höhe gestuft
  - Vorh. Grenzen, für den Fall der Bebauung vorgeschl.
  - Vorschlag für Grundstücksteilung, Vorschlag für neue Grundstücks- grenzen, zum größten Teil decken sich diese Grenzen mit den vorhan- den Grundstücksgrenzen.
- D) FÜR DEN GRÜNORDNUNGSPLAN:**

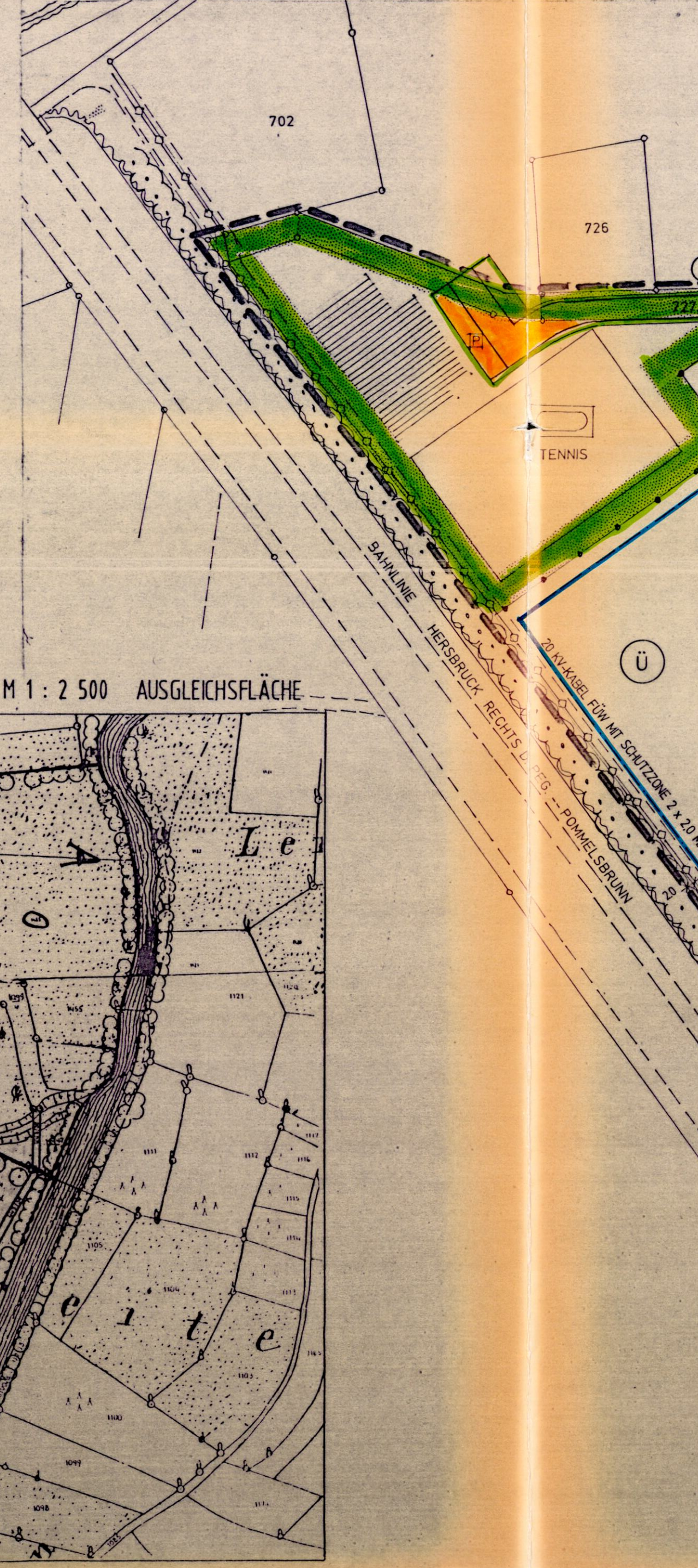
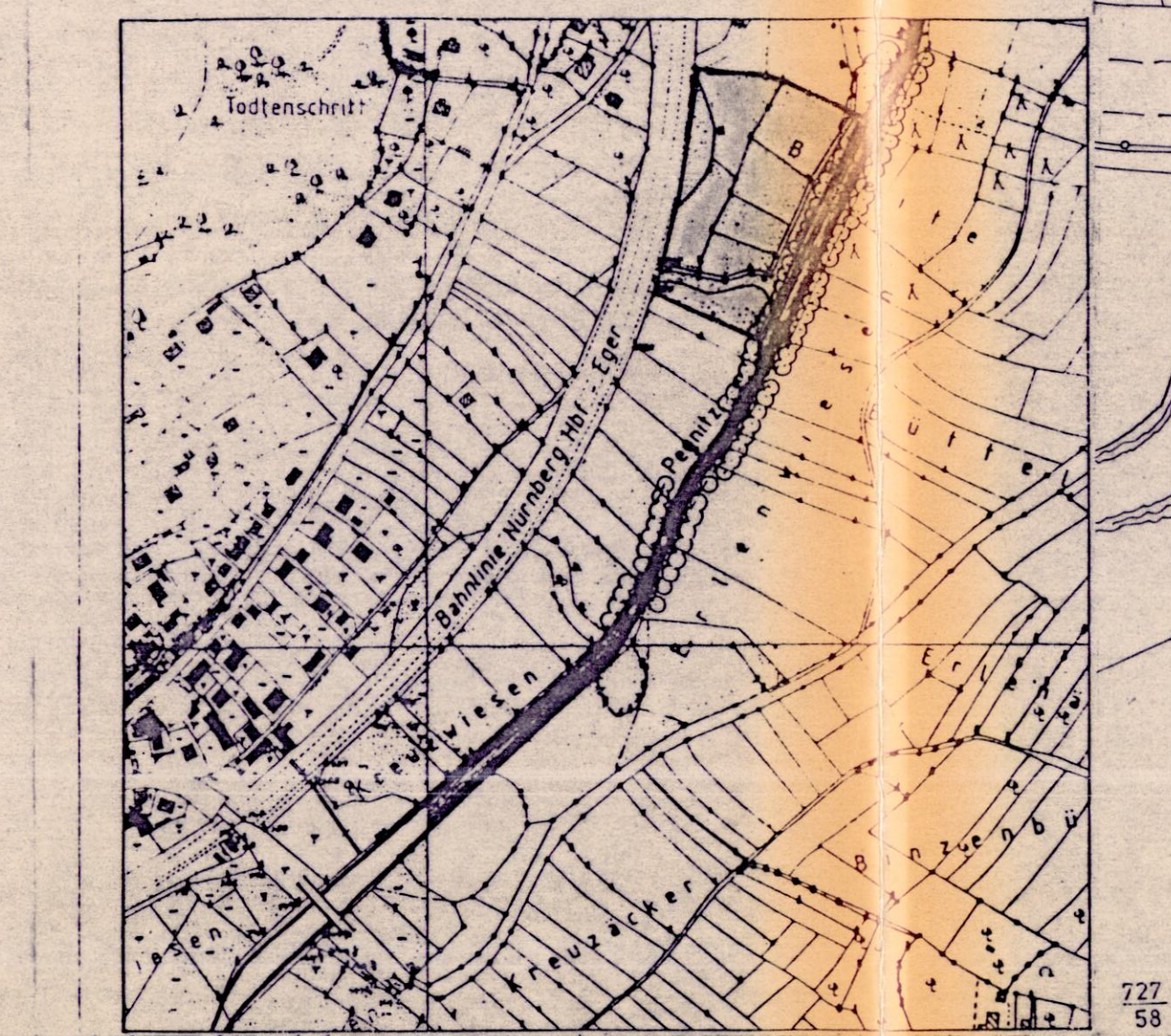
TEXTUELLE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG - ALLGEMEIN

- Straßen und Wege sind nach tatsächlicher Erfordernis auf der Grundlage der EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) zu bemessen.
  - Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Verfestigung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.
  - Die Stellplätze sind um den Überhang verkürzt auszuführen (Länge nur 4,50 m) gemäß EAE 85. Der Überhang von 0,50 m ist der Funktion entsprechend zu begrünen.
  - Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugraben und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.
  - In öffentlichen Straßenraum ist ein Baum für ca. 5 Stellplätze zu pflanzen. Öffentliche Stellplatzflächen dür- fen nicht verfestigt werden (zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rautenlage ca. 3 cm), soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Verfestigung des Bodens erforderlich ist.
- BESONDERE FESTSETZUNGEN**
- SONDERGEBIET (Dienstleistungen, Handel)**  
Durch die Ausweisung eines Sondergebietes sind folgende Maßnahmen erforderlich:  
o Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde  
o Erzielung des erforderlichen Dachwassers in das benachbarte Graben- und Muldensystem  
o Zu den einzelnen Bauanlagen ist ein freiflächengeplantungsplan gemäß Art. 6 b des BayNatSchG vorzu- legen, in dem die Durchgrünung der Gewerbeflächen darzustellen ist.  
o Zur Minderung der Fernwirkung ist je 500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche ein Großbaum (Eiche, Linde, Ahorn) zu pflanzen (Stammumfang mind. 16/24).
  - PLANZWALL AN DER B 14**  
Der Wall hat Abschirmungsfunktionen und erhöht Amphibienlebensbedingungen. Die Ausführung erfolgt gemäß dem vorliegendem Landschaftspflegeplan (LNeuanschluß der Gemeindeverbindungsstraße Hohenstadt Happurg an die St 2162). Der Maßnahmenkatalog ist das Straßenbaumat. Die Bepflanzung ist gemäß Ziffer 2.5 auszuführen.
  - HÖCHSTWASSERRETENTIONSRAUM AN DER PEGNITZ MIT MULDEN UND RINNEN AUSGLEICHSFÄCHE: SIEHE LA- GEPLÄNE**  
Anrechnung als Ausgleichsfäche mit Faktor 1,0  
In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sollen auf diesen Flächen Maßnahmen zur Optimierung des Naturhaushaltes sowie der Gewässerfunktionen durchgeführt werden und in das Gesamtkonzept für diesen Naturraum eingebunden werden. Die detaillierte Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Abstimmungsgespräche unter fachli- cher Anleitung eines Landschaftsarchitekten. Diese Maßnahmen sind während der Realisierung des Bau- bauplanes durchzuführen.
  - VORHANDENE HECKENSTRUKTUR**  
Die vorhandene Heckenstruktur ist als natürliches Element in seiner Länge und Breite zu erhalten. Ein Gros- und Krautsum in einer Breite von mindestens 3 m westlich der Hecke, zur Straße hin, ist mit einem Hochbord abzugrenzen. Die Verluste durch die Anlage von PKW-Stellflächen sind durch Neupflanzungen gemäß Ziffer 2.5 auszu- gleichen. Die Detailfestlegungen erfolgt im Gestaltungsplan zum Schützenhaus.
  - EINGRÜNUNG ALLGEMEIN**  
Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen, Pflanzenarten:  
Quercus robur Eiche  
Fraxinus excelsior Esche  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Pyrus communis Wildbirne  
Cornus sanguinea Hartleigelle  
Crataegus spec. Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhüchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa spec. Rose  
Viburnum opulus Gem. Schneeball
  - Pflanzenarten entlang des ehemaligen Hütungs- Leitlars:**  
Quercus robur Eiche  
Sorbus aucuparia Vogelbeere  
Crataegus spec. Weißdorn

- FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG**
- BAÜME ZU ERHALTEN
  - BAUM GROSSKRONIG ZU PFLANZEN (PFLANZBINDUNG)
  - MEHRSCHTICHTIGER GEHÖLZSTREIFEN ZU PFLANZEN (PFLANZBINDUNG) 5-10 M BREITE
  - WECHSELSEUCHEITIGES GELÄNDEMULDEN EXTENSIVE BEWIRTSCHAFTUNG UND PFLEGE
- Biotope Nr. 6436-234  
Pegnitz mit begleitendem Gehölz- und Staudensaum  
vorhandene Biotopfläche: Allwässer mit Feuch- und Naßwiesen, Klein- seggenried, entstanden als Ausgleichsmaßnahme für den Neuanschluß der Gemeindeverbindungsstraße Hohenstadt Happurg an die St 2162.  
Ausgleichsfäche entsprechend Ziffer 2.3  
Die Flächengröße beträgt ca. 20.000 m<sup>2</sup>.  
Der genaue Flächenbedarf ist in der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatz- flächen festzulegen!



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5 000 AUSGLEICHSFÄCHE



VERFAHRENSHINWEISE

- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Pommelsbrunn für das Gewerbegebiet Hohenstadt wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.01.1995 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde öffentlich mit Bekanntmachung vom 28.06.1995, angeschlagen an allen Gemeindeflehen und veröffentlicht in der Herbrucker Zeitung vom 29.06.1995, bekanntgemacht.  
Die vorgezogene Bürgerbeilegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.12.1996 in Form öffentlicher Darlegung und Anhörung durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wurde öffentlich mit Bekanntmachung vom 25.11.1996, angeschlagen an allen Gemeindeflehen und veröffentlicht in der Herbrucker Zeitung vom 27.11.1996, bekanntgemacht.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.09.1992 bzw. 25.11.1996 (teilw.) aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.  
Pommelsbrunn, den 14.07.2000  
GEMEINDE POMMELSBRUNN  
Burmeister
- Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am 20.03.1997 beschlußmäßig gebilligt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.1997 bis 14.05.1997 öffentlich aufgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 29.03.1997, angeschlagen an allen Gemeindeflehen und veröffentlicht in der Herbrucker Zeitung vom 29.03.1997, bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Gedanken und Anregungen vorbringen kann.  
Der Gemeinderat Pommelsbrunn hat mit Beschluß vom 15.05.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung aufgestellt.  
Pommelsbrunn, den 14.07.2000  
GEMEINDE POMMELSBRUNN  
Burmeister
- Der Bebauungsplan wurde, nachdem er zum 05.07.1997 ohne die erforderliche Genehmigung in Kraft gesetzt worden war, dem Landratsamt mit Schreiben vom 07.06.2000 unter Bezug auf die Bestimmung des § 214 Abs. 1 Nr. 3, 2 Halbsatz BauGB n.F., gemäß § 11 Abs. 1 BauGB a.F. zur Genehmigung vorgelegt.  
Das Landratsamt Nürnberger Land hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.07.2000 - Az. 23-610/Fil. 164 - genehmigt.  
Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 12.07.2000 im Rathaus Pommelsbrunn gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden öffentlich mit Bekanntmachung vom 12.07.2000, angeschlagen an allen Gemeindeflehen und veröffentlicht in der Herbrucker Zeitung vom 13.07.2000, bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Pommelsbrunn für das Gewerbegebiet Hohenstadt ist damit gemäß § 10 Abs. 3 i.V. mit § 215 a Abs. 2 BauGB mit Rückwirkung zum 05.07.1997 in Kraft getreten.  
Pommelsbrunn, den 14.07.2000  
GEMEINDE POMMELSBRUNN  
Burmeister

1. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
GEMEINDE POMMELSBRUNN

"GEWERBEGBIET HOHENSTADT"  
M = 1 : 1000

AUFGESTELLT AM 19.08.1987  
ZULETZT GEÄNDERT AM 19.02.1997

ARCHITEKT J.GG. ULLHERR BDA  
MARKTPLATZ 1 91230 HAPPURG