

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heßdorf erlässt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost, 2. Änderung“ für den östlichen Bereich des Gewerbeparks Heßdorf aufgrund

§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257),

der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juli 2024 (GVBl. S. 98)

als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich gelten die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.11.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2

Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit

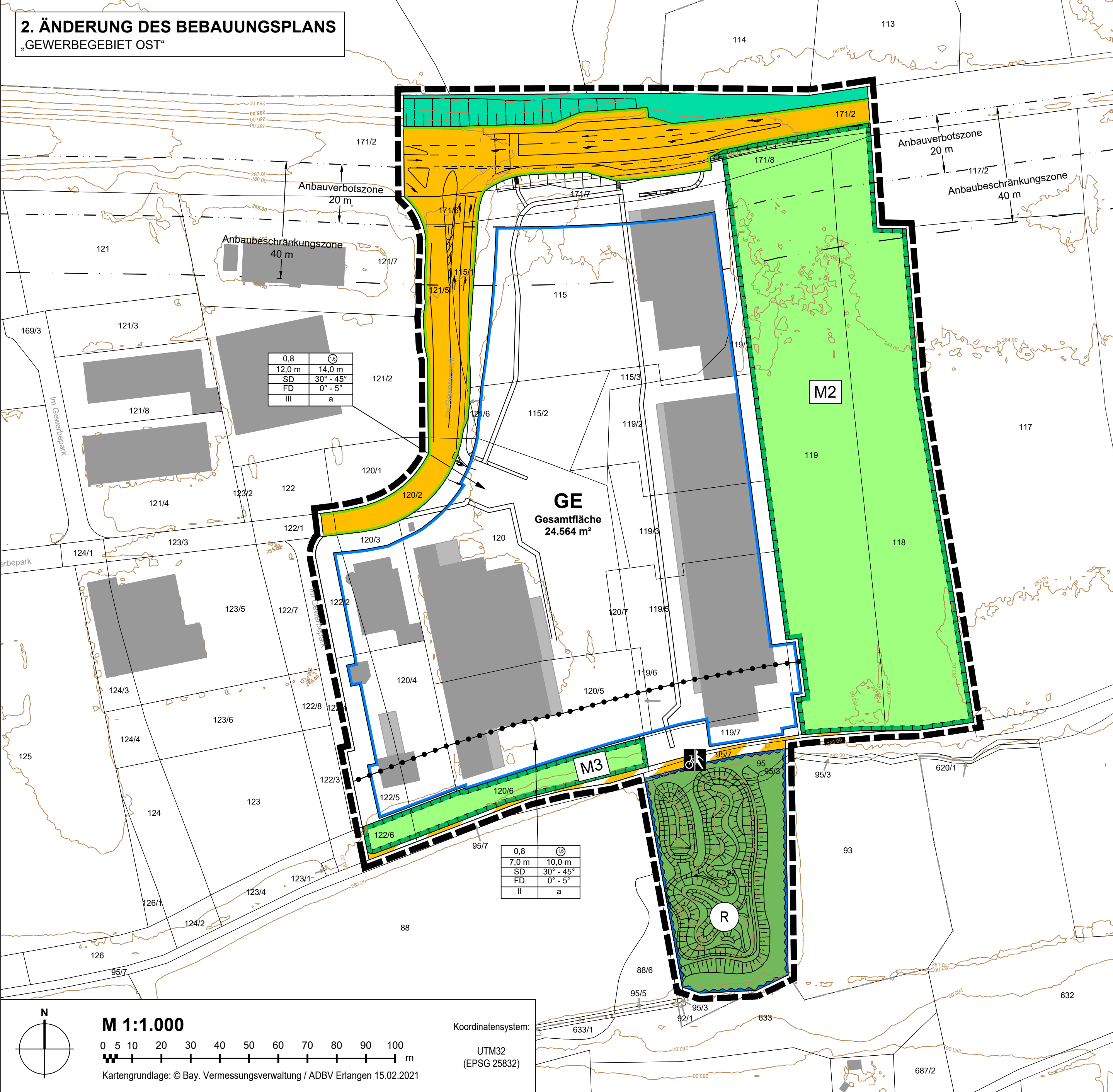
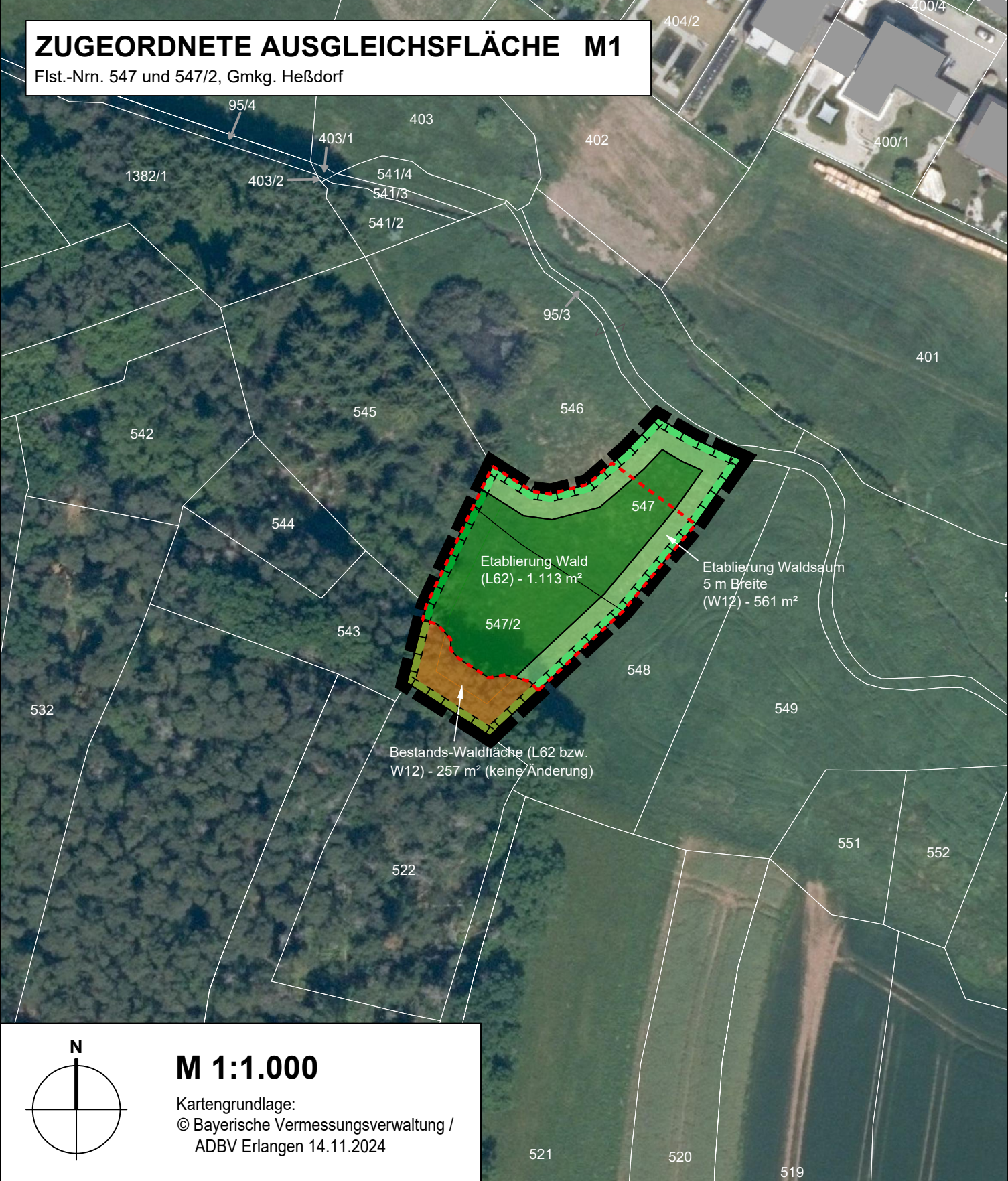
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000

2. textlichen Festsetzungen

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



- HINWEISE
1. Denkmalschutz

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Wasserhaushalt

Im Baugebiet wird die Rückhaltung und Verwendung von Regenwasser (in Zisternen), insbesondere zur Bewässerung von Gärten und Grünanlagen, empfohlen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

1.2 Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden als unzulässig festgesetzt.

1.5 Betriebsansiedlungen mit hohen Staub- und/oder Schadstoffemissionen, beispielsweise Lager- und Umschlagplätze für Schüttgüter, Verbrennungsanlagen, Reifenlager und Schrottplätze sind unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Planeintrag festgesetzt.
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

3.2 In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge beträgt 100 Meter, Baukörper können hierbei mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

3.3 Die Errichtung von Gebäuden, die der Ver- und Entsorgung dienen, ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 Die höchstzulässigen Wand- bzw. Firsthöhen sind in den Nutzungsschablonen angegeben und beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche bzw. auf die von der Gemeinde festgelegte Geländeoberfläche. Auch für die Werbeanlagen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen. Ausnahmen für betriebsbedingte höhere Teilbauten und höhere Werbeanlagen (z. B. Pylon) sind möglich. Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.
4. Immissionsschutz

Die folgenden Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes sind unverändert aus der Fassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ aus dem Jahr 2005 übernommen. Die Gewerbeflächen werden mit der vorliegenden Planung um ca. 625 m² ausgeweitet; ca. 290 m² hiervon liegen jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sodass nicht mit relevanten Veränderungen in der bestehenden Kontingentierung zu rechnen ist. Bei Bedarf werden die Festsetzungen im weiteren Verfahren aktualisiert.

4.1 Lärmimmissionen außerhalb des Geltungsbereiches:
Zum Schutz bestehender bzw. geplanter Wohnnutzung vor unzulässigen Gewerbelärmimmissionen wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel zur Nachtzeit von 55 dB(A)/m² festgesetzt. Die Einhaltung dieser Anforderung ist im Rahmen der Errichtung nachfolgender Einzelbauvorhaben und deren wesentlicher Änderung im Vorfeld nachzuweisen. Dieser Nachweis ist grundsätzlich auch bei Vorhaben, welche keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, vorzulegen.

4.2 Verkehrslärm:
Im Geltungsbereich sind für schutzwürdige Wohnungen (Art. 46 BayBO) und schutzwürdige Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) geeignete und ausreichende Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durch die BAB 3 und die St 2240 zu treffen. Grundsätzlich sind Wohn- und Aufenthaltsräume auf der schallabgewandten Seite zu errichten. Durch den Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung ist sicherzustellen, dass die zulässigen Innenschallpegel für Wohn- und Aufenthaltsräume gem. Tab. 6 der Richtlinie VDI 2719 vom August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ aufgrund von Verkehrslärmimmissionen nicht überschritten werden. Die genauen Schallpegel (Orientierungs- bzw. Grenzwerte) sind im weiteren Verfahren noch festzulegen.

4.3 Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches:
Für Wohn- und Aufenthaltsräume innerhalb des Geltungsbereiches sollen bei der Planung von Vorhaben folgende Orientierungswerte für Lärmimmissionen beachtet werden:
Tagsüber: 65 dB(A), nachts: 50 dB(A)
Als Immissionsorte gelten die zum Lüften bestimmten Türen und Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen. Der jeweilige Aufpunkt befindet sich im Freien 0,5 m mittig vor dem geöffneten Bauteil (Fenster, Tür).

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

5.1 Zulässig sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° sowie Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45°.

5.2 Für Satteldächer ist ein Kniestock von max. 50 cm zulässig. Der Kniestock ist bemisst sich zwischen Oberkante (OK) Rotdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Unterkante (UK) Sparren.

6. Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mindestabstände sind einzuhalten: zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Hinterkante Gehsteig 0,5 m und zur Nachbargrenze 1,0 m. Die einzelnen Stellplätze dürfen nur über einen, mit der Gemeinde festzulegenden Einfahrtsbereich angefahren werden. Eine direkte Zufahrt von der öffentlichen Straße kann nur in Ausnahmefällen gestattet werden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des § 20 GdStellV.
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzungen)
7. Wasserhaushalt

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf den Privatgrundstücken oberflächennah zu versickern.

8. Grünordnung

8.1 Die max. Höhe der Einfriedungen darf 1,80 m über Gelände nicht übersteigen.

8.2 Als bauliche Einfriedungen zulässig sind Maschendraht- und Stahlgittermattenzäune.

8.3 Alle Zäune sind ohne Sockel auszuführen.

8.4 Stützmauern an Geländesprüngen sind nicht zulässig. Höhenunterschiede sind mit Böschungen nicht steiler als 1:2 zu überwinden. Stützmauern sind ausnahmsweise im Bereich von Zufahrtsrampen zulässig.

8.5 Die Einzäunung der im Süden gelegenen Grundstücke muss einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze wahren, sodass zwischen der Einzäunung und dem Entwässerungsgrabensystem ein mindestens 0,5 m breiter nicht eingefriedeter Geländestreifen verbleibt.

8.6 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher zur Durchführung des Gewerbegebietes
Zur landschaftlichen Einbindung, zur Durchgrünung und zur Gliederung der Gewerbeflächen sind alle Grundstücke, vorzugsweise in den Randbereichen, mit Baumhecken zu bepflanzen. Entlang des Entwässerungsgrabens an der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Gehölzstreifen mit Arten des Bachauwalds (Arten Erlen-Eschenwald / Pruno-Franxinetum) anzulegen.

8.7 Pflanzgebot für Bäume und Stellplatzflächen
Je 5 PKW-Stellflächen ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind in einer Mindestqualität von H. 34/4v, m/mbDsSU 18/20 zu pflanzen. Bei Ausfall der Pflanzgebote ist gleichwertig nachzupflanzen.

8.8 Zeitliche Frist
Die Pflanzungen müssen spätestens bis zum 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Außenbaumaßnahmen beendet sind.

8.9 Pflanzverbote
Im Sinne einer harmonischen und naturnaumtypischen Gesamtwirkung sind Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 2,0 m und insbesondere Heckenpflanzungen mit nicht heimischen Nadelgehölzen – z. B. Chamaecyparis (Scheinzypressen) in Formen und Arten; Thuja (Lebensbaum) in Formen und Arten – verboten.

8.10 Pflanzempfehlungen: Pflanzgrößen und -abstand
Die Gehölze sind in folgenden Mindestgrößen zu pflanzen:
Straucharten: Str. 2xv. 60/100
Baumarten: Hei. 2xv. 100/150
Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m

8.11 Sickerfähige Beläge
Weg- und Hofflächen ohne Fahrverkehr sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

9. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Ausgleichsmaßnahmen (M1), die für die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ festgesetzten Bauflächen zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen der Erfassung des Bebauungsplans (M2, M3) erforderlich werden, werden auf den Flurnummern 547 und 547/2, GmkG, Heßdorf erbracht. Der Ausgleichsbedarf für die 2. Änderung des Bebauungsplans beläuft sich auf 8.329 Wertpunkte.
Maßnahme 1: Durch die Aufwertung von Grünlandflächen (G11) zu Waldfächen (L62) und Waldmantelbereichen (W12) kommt es zu einer Gesamtaufwertung im Sinne der Ausgleichsbilanzierung von 10.044 Wertpunkten. Somit verbleibt ein naturschutzfachlicher Ausgleichsüberschuss in Höhe von 1.715 Wertpunkten. Angaben zur Bilanzierung sowie zur Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sind der Begründung zu entnehmen.
Maßnahme 2: Anlage eines naturnahen Laubwaldbestandes auf den Flr.-Nm. 118 und 119, GmkG, Heßdorf (Übernahme aus Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“, 2005)
Maßnahme 3: Anlage eines naturnah gestalteten Entwässerungsgrabens vom Autobahndurchlass aus entlang der Südgrenze des Gewerbegebietes (Übernahme aus Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“, 2005, nur Teilfläche im aktuellen Geltungsbereich)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

GE

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Maximal zulässige Wandhöhe in m	Maximal zulässige Firsthöhe in m
	Dachform 1	Neigungswinkel in Grad bezogen auf die Horizontale
	Dachform 2	Neigungswinkel in Grad bezogen auf die Horizontale
	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Hochwasserrückhaltebecken

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Zuordnung der festgesetzten Maßnahmen (M1, M2 und M3)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Böschungen (Regenrückhaltebecken + Straßenkörper)

geplante Verkehrsführung

Abgrenzung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche (1.388 m²), die der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ zugeordnet wird

PLANGRUNDLAGE

Höhenlinien mit Beschriftung in Metern üNNH

Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone der St 2240

Übersichtslegeplan M 1:10.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Vermessungsverw. 2024

Gemeinde Heßdorf

Hannberger Straße 5

91093 Heßdorf

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“

2. Änderung

mit integriertem Grünordnungsplan

Format: 990 x 841

letzte Änderung: 11.12.2024

Datum der Planfassung: 19.11.2024

Plan Nr.: 1111 - 1

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbH
Brahm, Fleischhauer, Markt, Merdes
Betreiber:
Lavin Bahr
Nicola Schmitt
Matthias Fleischhauer

Planfassung:

Unterschrift des Planers:

Planverwalter: Str. 34
91093 Heßdorf
Antraggeber: Nürnberg PR 286
US-MNR: DE310889597

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
info@tb-markert.de
http://www.tb-markert.de

TB MARKERT

Stadtplaner * Landschaftsarchitekten