

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Hohenstadt/Gem. Pommelsbrunn

A) Festsetzungen

- 1. Grenze des Geltungsbereiches
- 2. Blaue Baugrenze
- 3. Öffentl. Verkehrsfläche
- 4. Übr. Verkehrsfläche, Garagen- vorplätze Gehsteige
- 5. Sportflächen
- 6. Öffentliche Grünflächen
- 7. Stellplätze für Kfz
- 8. Offene Bauweise
- 9. Zu erhaltende Bäume
- 10. Nutzungsgrenze
- 11. Flächen f. Landwirtschaft
- 12. Einfahrtbereich
- 13.1 FÜW: Leitung u. Schutzzone
- 13.2 FÜW: sicherheitszone
- 13.3 FÜW: Leitung, unterirdisch mit Schutzzone
- 14. Überschwemmungsgrenze
- 15. Überschwemmungsgebiet
- 16. Schutzzone für Richtfunk- strecke, Geb.höhe über Terrain max. 15,00 m
- 17. 6 Nebengebäude, Traufhöhe TH max. 3,50 m
- 18. 50/48 Satteldach Dachneigung 48 °
- 19. Entwässerungsmulde
- 20. Grasflur
- 21. Eingrünung
- 22. Einzelbäume geplant
- 23. Ruderalflur
- 24. Feldgehölze, Hecken, vorh.
- 25. Mehrschichtiger Gehölzstreifen zu Pflanzen (Pflanzenbindung) 5 - 10 m Breite
- 26. Grenze Landschaftsschutzgebiet
- 27. GE Gewerbegebiet gem. BAUNVO
- 28. Sondergebiet gem. BAUNVO
- 28.1 SO1 Sondergebiet BAUNVO für Kultur und Schützen
- 28.2 SO2 Sondergebiet gem. BAUNVO für Fachklinik für Lymphologie, Hotel- und Pflegeheim
- 28.3 GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet für Dienstleistung und Handel
- 29. P Parken/Parkeck

B) Weitere Festsetzungen

- 1. 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
- 2. Es gilt die offene Bauweise. Für Betriebsgebäude ist auch eine größere Länge im Zuge einer Ausnahmegenehmigung zulässig.
- 3. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchst- werte des § 17 der BaunVO, soweit sich nicht aus Festsetzungen über die Geschosshöhe geringere Werte ergeben.
- 4.1 II 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.
- 4.2 III 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.
- 5. Gebäude mit flexiblen Wänden, pneumatisch stabilisierte Hallen sowie zeitliche Bauten, Wellblechgaragen sind nicht zulässig. Hierzu zäh- len auch Zelte, Tragluftballon und konstruktiv und optisch ähnliche Anlagen.
- 6. Die Grundstückszufahrten richten sich nach den jeweiligen verkehr- lichen Anforderungen der Betriebe.
- 7. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m möglich, Maschendraht- zäune sind mit Hecken zu hinterpflanzen. Geschlossene Einfriedungen aus Holz, Mauer und Ähnl. sind zu begrünen.
- 8. Dieser Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt und einem bes. Text teil (Satzung).
- 9. Nutzungsschlüssel
- 10. Sport- und Spielplätze haben zur FÜW-Hoch- bzw. Mittelspannungsleitung einen Sicherheitsabstand von 12,6 m zur Leitungssache einzuhalten. Dies- Zone ist mit einem Zaun oder dichten Hecken zur Leitung hin ab- zugegrenzen.

C) Hinweise

- 1. 790 Vorhandene Flurstücksnummern
- 2. Vorhandene Höhenlinien, 2,5 m in der Höhe gestuft
- 3. Vorh. Grenzen, für den Fall der Bebauung zur Auflösung vorgeschl.
- 4. Vorschlag für Grundstücksteilung, Vorschlag für neue Grundstücks- grenzen, zum größten Teil decken sich diese Grenzen mit den vorhan- denen Grundstücksgrenzen.

D. FÜR DEN GRÜNDORDNUNGSPLAN:

DIP.LING. TU JOHANNES HENSCHEL LANDSCHAFTSARCHITECT BDA JULIENSTRASSE 1 91220 SCHNITTACH TEL.: 09153/9271-0 FAX: 09153/4581  
DIP.LING. TU JOHANNES HENSCHEL LANDSCHAFTSARCHITECT BDA JULIENSTRASSE 1 91220 SCHNITTACH TEL.: 09153/9271-0 FAX: 09153/4581  
PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT + DESIGN

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG - ALLGEMEIN

- 1.1 Straßen und Wege sind nach tatsächlicher Erfordernis auf der Grundlage der EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) zu bemessen.
- 1.2 Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Verfestigung ist nur im Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.
- 1.3 Die Stellplätze sind um den Überhang verkratzt auszuführen (Länge nur 4,50 m) gemäß EAE 85. Der Überhang von 0,50 m ist der Funktion entsprechend zu begrünen.
- 1.4 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzuräumen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.
- 1.6 Im öffentlichen Straßenraum ist ein Baum für ca. 5 Stellplätze zu pflanzen. Öffentliche Stellplatzflächen dar- fen nicht versiegelt werden (zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rautenlage ca. 3 cm), soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

BESONDERE FESTSETZUNGEN

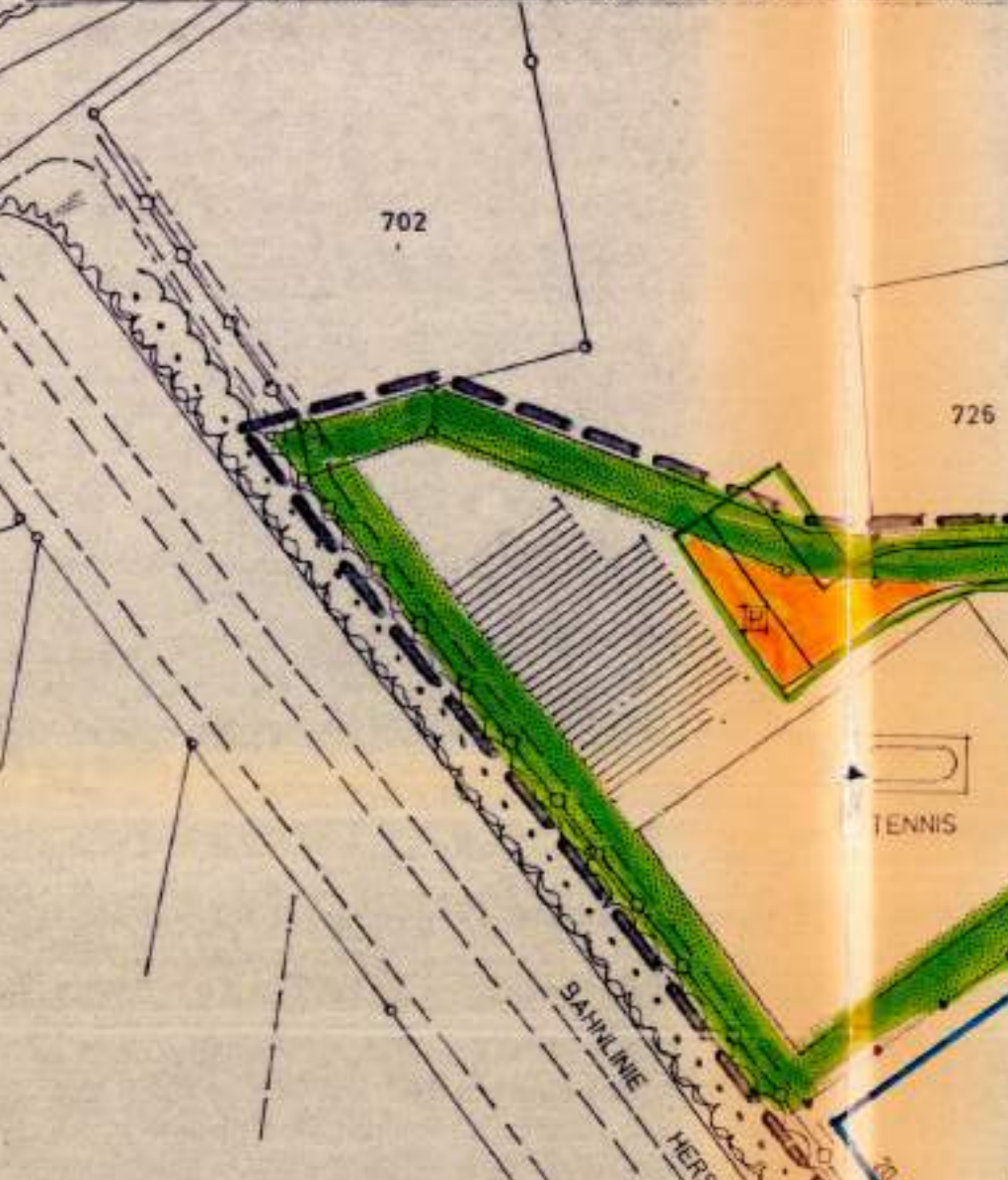
- 2.1 SONDERGEBIET (Dienstleistungen, Handel)  
Durch die Ausweisung eines Sondergebietes sind folgende Maßnahmen erforderlich:
  - o Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde
  - o Erhaltung des anliegenden Bodens in das benachbarte Graben- und Muldensystem
  - o Zu den einzelnen Bauanlagen ist ein freiflächengehaltungsplan 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).
- 2.2 PLANZWALL AN DER B 14  
Der Wall hat Abschirmungsfunktion und erhöht Amphibienlebensbedingungen. Die Ausführung erfolgt gemäß dem vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan („Neuanschluß der Gemeindeverbindungsstraße Hohenstadt Happung an die St 2162“). Der Maßnahmenträger ist das Straßenbaumt. Die Bepflanzung ist gemäß Ziffer 2.5 auszuführen.
- 2.3 HOCHWASSERRETENTIONSRAUM AN DER PEGNITZ MIT MULDEN UND RINNEN AUSGLEICHSFÄCHE: SIEHE LA- GEPLANE  
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 Be- bauungsplanes durchzuführen.
- 2.4 VORHANDENE HECKENSTRUKTUR  
Die vorhandene Heckenstruktur ist als natürliches Element in seiner Länge und Breite zu erhalten. Ein Gras- 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 Neuanpflanzungen gemäß Ziffer 2.5 auszu- gleichen. Die Detailfestlegungen erfolgt im Gestaltungsplan zum Schützenhaus.
- 2.5 EINGRÜNUNG ALLGEMEIN  
Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen, Pflanzenarten:
  - Quercus robur Eiche
  - Prunus avellana Hasel
  - Acer pseudoplatanus Bergahorn
  - Pyrus communis Wildbirne
  - Cornus sanguinea Hartleibgelder
  - Crataegus spec. Weißdorn
  - Eurostylis europaeus Pfaffenröhren
  - Ligustrum vulgare Liguster
  - Prunus spinosa Schlehe
  - Rhamnus frangula Faulbaum
  - Rosa spec. Rose
  - Gem. Schneebal
- 2.6 Pflanzenarten entlang des ehemaligen Hütungs. Leitarten:
  - Quercus robur Eiche
  - Sorbus aucuparia Vogelbeere
  - Crataegus spec. Weißdorn

FESTSETZUNGEN GRÜNDORDNUNG

- BAÜME ZU ERHALTEN
- BAUM GROSSKRONIG ZU PFLANZEN (PFLANZBINDUNG)
- MEHRSCHICHTIGER GEHÖLZSTREIFEN ZU PFLANZEN (PFLANZBINDUNG) 5-10 M BREITE
- WECHSELGEWICHTE, GELÄNDENULLEN EXTENSIVE BEWIRTSCHAFTUNG UND PFLEGE

Biotop Nr. 6436-234  
Biotop mit begleitendem Gehölz- und Staudensaum  
Vorhandene Biotopfläche: Altwasser mit Feuch- und Nasswiesen, Klein- seggenried, entstanden als Ausgleichsmaßnahme für den Neuanschluß der Gemeindeverbindungsstraße Hohenstadt Happung 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 festgelegt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5 000 AUSGLEICHSFÄCHE



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 2 500 AUSGLEICHSFÄCHE



VERFAHRENSHINWEISE:

- 1. a) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Pommelsbrunn für das Gewerbegebiet Hohenstadt wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Be- schluß des Gemeinderates vom 09.01.1985 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wur- de ortsüblich mit Bekanntmachung vom 28.06.1985, angeschlagen an allen Gemein- deinfen und veröffentlicht in der Herbrucker Zeitung vom 29.06.1985, bekanntgemacht.
- b) Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.12.1996 in Form öffentlicher Darlegung und Anhörung durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wur- de ortsüblich mit Bekanntmachung vom 25.11.1996, angeschlagen an allen Ge- meindeinfen und veröffentlicht in der Herbrucker Zeitung vom 27.11.1996, bekannt- gemacht.
- c) Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.09.1992 bzw. 25.11.1996 (bezw.) aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Pommelsbrunn, den 14.07.2000
- 2. a) Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am 20.03.1997 beschlußmäßig gebilligt.
- b) 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 wur- de mit Bekanntmachung vom 29.03.1997, angeschlagen an allen Gemeindeinfen und veröffentlicht in der Herbrucker Zeitung vom 29.03.1997, bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Be- denken und Anregungen vorbringen kann.
- c) Der Gemeinderat Pommelsbrunn hat mit Beschluß vom 15.05.1997 den Bebau- ungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung aufgestellt. Pommelsbrunn, den 14.07.2000
- 3. a) Der Bebauungsplan wurde, nachdem er zum 05.07.1997 ohne die erforderliche Ge- nehmigung 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.
- b) Das Landratsamt Nünaberg Land hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.07.2000 - Az. 23-610/FIL 164 - genehmigt.
- c) 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 ortsüblich mit Bekanntmachung vom 12.07.2000, angeschlagen an allen Gemeindeinfen und veröffentlicht in der Herbrucker Zeitung vom 13.07.2000, bekannt gemacht.

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

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 HAPBURG