

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Verfahrenshinweisen. Ferner aus einem Textteil (weitere Festsetzungen und Erläuterungen zur Bebauung) sowie der Satzung.

## WEITERE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan ist "eingeschränktes Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.1.1990. Im GE<sub>1</sub> sind nach § 8 Abs.2, Nr.1 BauNVO zulässige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Die Einschränkungen in Bezug auf Schallemissionen ergeben sich aus Punkt 12.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Werte der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschossflächenzahl 1,0, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschosszahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

### 3. Bauweise

Gemäß § 22, Abs. 2, BauNVO, wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 4. Nebenanlagen / Ablagerungen

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müll- und Wertstoffcontainer sind in Gebäuden oder in eigenen Nebengebäuden unterzubringen. Nebenanlagen sind nicht außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Behelfsmäßig wirkende Nebenanlagen wie Holzschuppen, prov. Überdachungen o.ä. sowie unregelmäßige Ablagerungen von Restmaterialien wie Bau- schutt o.ä. sind im Gesamtbereich nicht zulässig.

### 5. Garagen / Grundstückszufahrten

Bei Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Angrenzer abzugleichen. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Nürnberger Straße (Bundesstraße 14) sind nicht zulässig.

### 6. Baugestaltung

#### 6.1 Geschosszahl

Es sind 2-geschossige (II) Büro- und Betriebsgebäude zulässig.

#### 6.2 Dachformen

Es sind Sattel-, Pult-, Walmd- und Sheddächer zugelassen. Sattel-, Pult- und Walmdächer sind bis 15° Dachneigung zugelassen, Kniestöcke und Gauben sind nicht zugelassen.

#### 6.3 Trauf- und Firsthöhen

Für Sattel-, Pult- und Walmdächer gilt die max. Traufhöhe von 6,50m i.M. und die max. Firsthöhe von 8,50 m i.M.

Technische Aufbauten oberhalb der gebauten Traufhöhe sind nicht zugelassen, ausgenommen Antennen, Lüftungshauben, Solar- und Photovoltaikanlagen.

#### 6.4 Gebäudelängen

Die Längenbegrenzung für Gebäude beträgt 50,00 m.

### 7. Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenanstrich bzw. Farbbeschichtungen dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden. Fassadenverkleidungen aus Metall sowie Stahl-Glas Konstruktionen o.ä. sind zugelassen.

### 8. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße als höchstens 2,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Metallzäune ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten. Sofern erforderlich und von der Nutzung zwingend vorgeschrieben, sind Einfriedungen technischer Anlagen und Betriebsflächen (Trafostation, Werkstattgelände, etc.) mit kunststoffummantelten, farblich der Umgebung angepasstem Maschendrahtzaunanlagen mit einer Höhe = 2,00 m zulässig. Rohrmatten-, Scherenzäune oder dergleichen sind unzulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel und mit min. 5cm Bodenfreiheit auszubilden.

### 9. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die gebauten Traufhöhen nicht übersteigen. Werbeanlagen sind nur für im Gewerbegebiet selbst ansässige Firmen und mit einer Größe bis zu einem Zehntel der Fassadenfläche zulässig. Fremdwerbbeanlagen für Dritte sind damit ausgeschlossen.

### 10. Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet werden und Anpflanzungen aller Art, ausgenommen hochstämmige Bäume, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

### 11. Freiflächengestaltung

Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabeplänen Freiflächengestaltungspläne, mindestens im Maßstab 1:200, vorzulegen.

Für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen ist ein Pflanz- und Gestaltungsplan nach Art. 6 b Bayer. Naturschutzgesetz anzufertigen.

### 12. Immissionsschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde von der Bauphysik Ingenieur Gesellschaft J. Messinger + K. Schwarz, Rückersdorfer Straße 18, 90552 Röttenbach a.d. Pegnitz, Tel. 0911/77 88 11, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 1158A in der Fassung vom 18.02.2004 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

12.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Anlagen zulässig, die einer abfall- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

12.2 Auf der Gewerbefläche sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA nicht überschreiten:  
tags (6.00 - 22.00 Uhr): LWA kleiner gleich 63 dB(A)/m<sup>2</sup>  
nachts (22.00 - 6.00 Uhr): LWA kleiner gleich 49 dB(A)/m<sup>2</sup>

12.3 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb beziehungsweise bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 /05/ ergeben. Als Höhe der Flächenschallquellen sind 5,0 m über Geländeoberkante anzusetzen. Die Gemeinde Reichenschwand kann in begründeten Fällen von der o.g. Forderung des Lärmschutznachweises, in Abstimmung mit dem Landratsamt, Befreiung erteilen. "Im Falle der Genehmigungsfreistellung ist dieses schalltechnische Gutachten bereits zwingend vor Baubeginn zu erstellen."

12.4 Unabhängig von den Festlegungen der flächenbezogenen Schalleistungspegeln dürfen die Geräuschimmissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b) der TA Lärm von tags 65 dB(A) beziehungsweise nachts 50 dB(A) nicht überschreiten.

### 13. Grünordnung

Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ist gemäß § 1 Abs 1 BNatSchG Rechnung zu tragen (im einzelnen festgesetzt durch 13.1.-13.3).

#### 13.1 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Nürnberger Straße sind öffentliche Grünflächen dargestellt. Soweit die Gestaltung der Flächen nicht durch Pflanzgebote geregelt ist, sind Landschaftsrasen-Ansaaten vorgesehen.

#### 13.2 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind Bäume und Sträucher der nachstehend genannten Arten und Größen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

#### Pflanzgebot A - Baumpflanzungen mit Standortbindung

Auf den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume zur landschaftlichen Einbindung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Arten sind z.B.:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	H 4xv STU 18-20
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	H 4xv STU 18-20

#### Pflanzgebot B - Baumpflanzungen ohne Standortbindung

Bei Innutzungsnahme eines Gewerbegrundstückes ist pro angefangene 1000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Arten sind z.B.:

Stiel-Eiche	(Quercus robur)	H 3xv STU 16-18
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	H 3xv STU 16-18
Winter-Linde	(Tilia cordata)	H 3xv STU 16-18

#### Pflanzgebot C - flächige Gehölzpflanzungen

Auf den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubgehölze zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Arten sind z.B.:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	Hei, 2xv, 125-150
Berg-Ahorn	(Acer platanoides)	Hei, 2xv, 125-150
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hei, 2xv, 125-150
Esche	(Fraxinus excelsior)	Hei, 2xv, 125-150
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	Hei, 2xv, 125-150
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)	Hei, 2xv, 125-150
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	Hei, 2xv, 125-150
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Hei, 2xv, 125-150
Winter-Linde	(Tilia cordata)	Hei, 2xv, 125-150

#### Hartriegel

(Cornus sanguinea)	Str, 60-100	
Hasel	(Corylus avellana)	Str, 60-100
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Str, 60-100
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Str, 60-100
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	Str, 60-100
Schlehe	(Prunus spinosa)	Str, 60-100
Salweide	(Salix caprea)	Str, 60-100
Schw. Holunder	(Sambucus nigra)	Str, 60-100
Weißdorn	(Crataegus spec.)	Str, 60-100

#### 13.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion vorgesehen: Am Rande des Gewerbegebietes sind flächige Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung geplant (siehe Pflanzgebot C).

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flurstücken 166, 326, 327 und 415/2 vorgenommen. Auf den Flurstücken 326 und 327 wird eine flache Mulde angelegt und zur Feuchtfäche entwickelt, die Randflächen werden extensiv als Grünland genutzt. Auf dem Flurstück 166 werden feuchte Mulden und Grabenaufweitungen ausgehoben. Die Fläche wird extensiv als Grünland unterhalten, entlang des Grabens werden durch gezielte Pflegemaßnahmen Saumstrukturen entwickelt. Das Flurstück 415/2 wird als Nasswiese gestaltet und dauerhaft unterhalten, an der Nordseite werden Gehölzgruppen gepflanzt.