

Die Gemeinde Gutenstetten erlässt als Satzung aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359 ff.),
- der Baunutzungsverordnung (BauVNO) vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466),
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern

folgenden

BEBAUUNGSPLAN

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB UND ART. 91 BayBO

1. GELTUNGSBEREICH

Für das Baugebiet „Gewerbegebiet Gutenstetten B 470 Süd“ in der Gemeinde Gutenstetten, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 29.01.2007, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als „Gewerbegebiet (GE)“ i. S. des § 8 BauNVO festgesetzt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Teilgebiet I:

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,0.

Teilgebiete II und III:

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0.

3.2 Für Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt (max. II).

4. BAUWEISE

4.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4.2 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet I:

Für die bauliche Nutzung gilt eine maximale Firsthöhe von 325 m ü. NN:

Teilgebiet II:

Für die bauliche Nutzung gilt eine maximale Firsthöhe von 310 m ü. NN:

Teilgebiet III:

Für die bauliche Nutzung gilt eine maximale Firsthöhe von 300 m ü. NN:

4.3 Gemäß der Planzeichnung ist für bauliche Anlagen eine Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 20,0 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 470, einzuhalten.

4.4 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

5. DÄCHER

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer und Pultdächer zugelassen. Für das ausgewiesene Gebiet ist eine Dachneigung von 0–20° zugelassen.

Außerdem zugelassen sind Tonnendächer mit einem Stichmaß bis 3,00 m. Das Stichmaß ist das vertikale Maß zwischen dem höchsten Punkt des Tonnendaches und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante Außenwand.

5.2 Für die Kompaktstation ist ein Flachdach zulässig.

5.3 Dachdeckungen aus Zinkblech sind nur mit einer Oberflächenbeschichtung zugelassen.

5.4 Dachdeckungen aus Kupferblech sowie andere schwermetallhaltige Materialien sind ausgeschlossen.

6. GESTALTUNG

Gebäudekörper von mehr als 50,0 m Länge sind durch Rücksprünge, Versätze oder unterschiedliche Fassadenfarben zu gliedern.

7. STELLPLÄTZE

Der Bedarf an Stellplätzen ist entsprechend des Bauvorhabens und der Zahl der Beschäftigten zu decken. Die Festlegung der erforderlichen Stellplatzzahl erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

8. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Sockelmauerwerk darf eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

9. SICHTDREIECKE

In Sichtdreiecken ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 0,80 m beschränkt.

10. LÄRMIMMISSIONEN

- 10.1 Die maximalen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel werden für das Gewerbegebiet wie folgt festgesetzt:

$$\begin{aligned}L_{WA} &= 60 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tagsüber und} \\L_{WA} &= 45 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ nachts (22.00-6.00 Uhr)}\end{aligned}$$

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung (anteiliger Schalleistungspegel) ist die jeweilige Betriebsfläche innerhalb der Baugrenzen. Die Ausbreitung des Schalls (zur Ermittlung des anteiligen Immissionskontingents) hat nach der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ vom Oktober 1999 zu erfolgen.

- 10.2 Im gekennzeichneten Gebiet (bis 65 m südlich der Straßenachse der B 470) ist die Grundrissgestaltung derart zu realisieren, dass öffentbare Schlaf- und Kinderzimmerfenster von Betriebsinhaberwohnungen nur nach Süden auszurichten sind. Bei Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern in andere Richtungen sind Schallschutzfenster mit schallgedämpfter Belüftung vorzusehen.
- 10.3 Der Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und 24. BImSchV „Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen“ sicherzustellen.

11. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Für das Plangebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikationslinien etc.) unterirdisch auszuführen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. VERSIEGELUNG

Befestigte Flächen im Freien (auch Gehwege) und auf Privatgrundstücken (z. B. Stellplätze, Fußwege etc.) sowie Pkw- und Lkw-Parkplätze, Garagenvorplätze, Grundstückszufahrten und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. weitfugiges Rasenpflaster, Spurpflasterung, Schotterrasen etc.) anzulegen, sofern dies keine schädigenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt hat.

2. GELÄNDEVERÄNDERUNG

- 2.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
- 2.2 Entstehende Böschungen sind mit Strauchgruppen und Hochstämmen ausreichend zu bepflanzen.
- 2.3 Die Böschungsneigungen sind nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 auszubilden.

3. PFLANZGEBOT

- 3.1 Die nicht überbauten und unbefestigten Flächen des Grundstückes sind ausreichend zu begrünen und mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem Angaben über Arten, Abstände und Pflanzenqualität festzulegen sind.
- 3.2 Auf den Privatgrundstücken ist je 500 m² versiegelter Fläche ein Hochstamm zu pflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

- 3.3 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Sträucher und Bäume zu gliedern.
- 3.4 Im Südwesten bzw. Osten des Plangebietes ist entsprechend der Planzeichnung eine 4 m bzw. 2 m breite, private Randbegrünung anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.
- 3.5 Entlang der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zwischen den Privatgrundstücken sind beidseitig Pflanzstreifen von je 2 m Breite anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Bei Verschiebung der Grundstücksgrenzen sind die Pflanzstreifen entsprechend zu verschieben und entlang der Grundstücksgrenzen anzulegen.
- 3.6 Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die Verwendung fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig. Dazu gehören u. a. buntlaubige Sträucher und Nadelgehölze wie Douglasfichte, Thuja, Sichelanne und Scheinzypresse.
- 3.7 Die Bepflanzung und Grüngestaltung der Freiflächen ist entsprechend dem Planteil und den in den Bebauungsplan eingearbeiteten grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang entsprechend nachzupflanzen.
- 3.8 Im Bereich des Sichtdreiecks dürfen Pflanzungen (Hecken, Sträucher etc.) die Straßenoberfläche der Bundesstraße B 470 mit einer maximalen Höhe von 0,80 m nicht überragen. Genehmigungs- und anzeigefreie Bauten dürfen dort nicht errichtet und Gegenstände oder dergleichen nicht gelagert werden.

4. SCHUTZMASSNAHMEN

- 4.1 Bei Baumaßnahmen ist eine Sicherung entsprechend den „Richtlinien für die Anlage von Straßen – Landschaftsgerechte Planung“ (RAS-LG 4) bzw. DIN 18920 vorzunehmen. Obstbäume und einheimische Bäume, die aufgrund von Baumaßnahmen entfernt werden, sind zu ersetzen.
- 4.2 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,00 m Basisbreite und 1,50 m Höhe zu lagern.

5. PFLANZENLISTE GEEIGNETER STRÄUCHER UND BÄUME

5.1 Großkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus pedunculata	Stieleiche
Salix alba	Weiß- o. Silbereiche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde

5.2 Kleinkronige Bäume

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche

Pyrus communis	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeere

5.3 Strauchgehölze

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-/Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	gewöhnl. Schneeball

III. AUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR DIE EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Ackerflächen sind in Grünland umzuwandeln. Es sind ungedüngte Streuobstwiesen anzulegen. Die Bepflanzung ist mit heimischen Obstbäumen/Hochstämmen, vorwiegend alten, robusten Apfel- und Birnensorten vorzunehmen. Die Flächen sind mindestens 1x im Jahr zu mähen und abzuräumen (Mulchen ist nicht zulässig). Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

IV. HINWEISE

1. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

1.1 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal einem neu zu errichtenden Pumpwerk mit Druckleitung, der Kläranlage Gutenstetten zugeführt.

Bei mit Leichtflüssigkeiten (z.B. Benzin, Benzol, Öle oder Fette) verunreinigtem Abwasser sind gemäß der Entwässerungssatzung Gutenstetten (EWS) in die Grundstücksentwässerungsanlage Abscheider einzubauen.

1.2 Regenwasser

Das Niederschlagswasser von Verkehrs-, Dach- und Hofflächen ist dem neu anzulegenden Regenrückhalteteich zuzuführen, der mit einem Überlauf zur Aisch versehen wird.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann auch zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.

Eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabensatzung der Gemeinde Gutenstetten in der derzeit gültigen Fassung ist zu beantragen, soweit eine darüber hinausgehende Nutzung beabsichtigt ist (in allen anderen Fällen besteht Anzeigepflicht).

2. BODENDENKMÄLER

Die Bauherren werden nachdrücklich darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

3. BAUGESUCHE

Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.

4. LÄRMIMMISSIONEN

Die Geräuschimmissionen von gewerblichen Anlagen sind nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm; GMBI Nr. 26/1998, S. 503 ff.) vom 26.08.1998 zu beurteilen. Der Genehmigungsbehörde bleibt vorbehalten, gemäß § 1 Abs. 2 BauVorIV im Genehmigungsverfahren einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis zu verlangen.

5. FERNWASSERLEITUNG

Die Schutzabstände zur Fernwasserleitung müssen bei Baumaßnahmen eingehalten werden.

V. EMPFEHLUNGEN

1. LÄRMIMMISSIONEN

Im gekennzeichneten Gebiet (bis 65 m südlich der Straßenachse der B 470) sollte die Grundrissgestaltung derart realisiert werden, dass offenbare Fenster von Wohnräumen in Betriebsinhaberwohnungen sowie von Büro- und Verwaltungsräumen sowie Außenwohnbereiche nicht nach Norden ausgerichtet werden.

2. FLACHDACHBEGRÜNUNG

Geplante Flachdächer sollten aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen eine Dachbegrünung (Sedumarten, Sukkulente n o.ä.) erhalten.