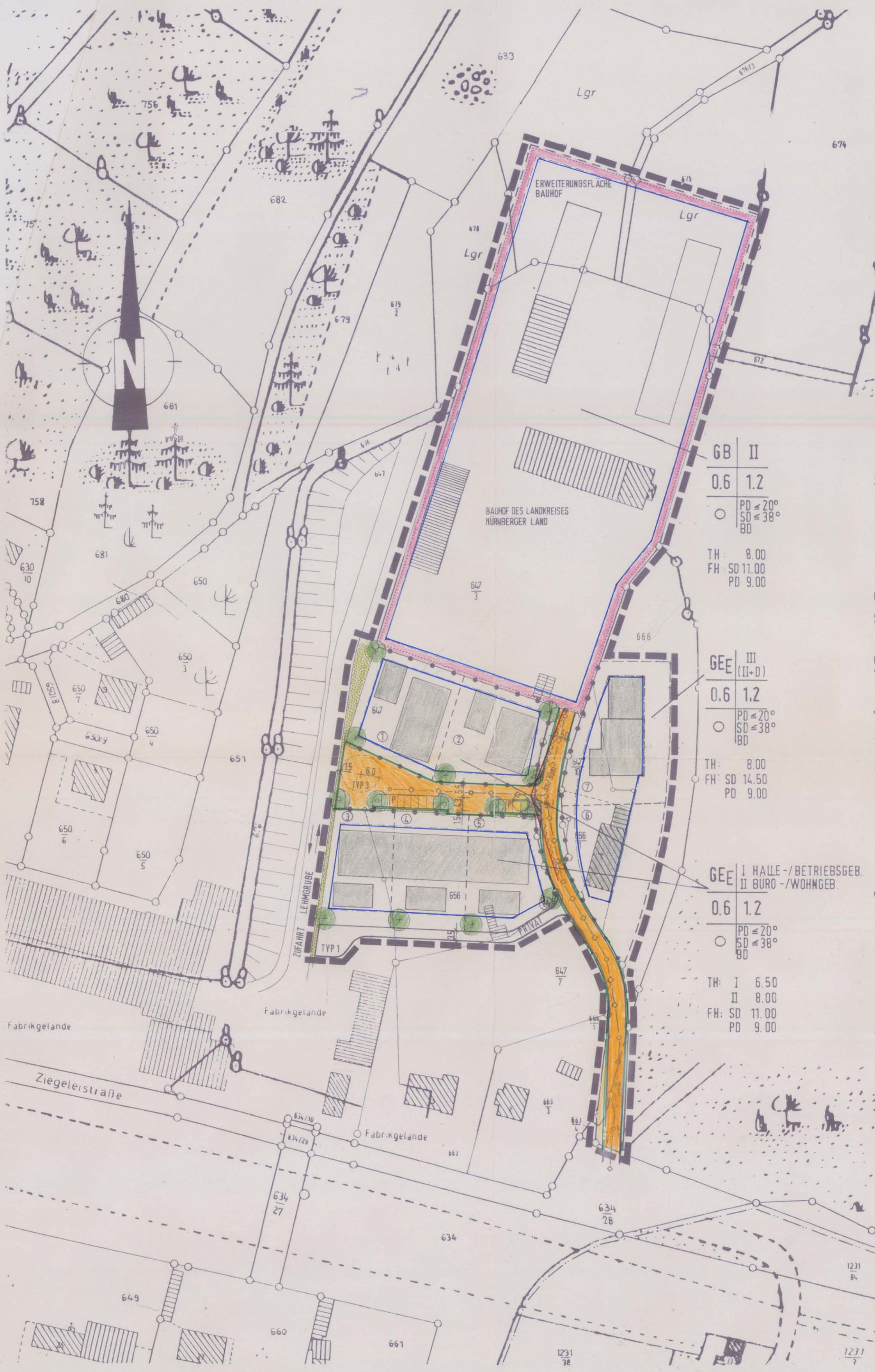


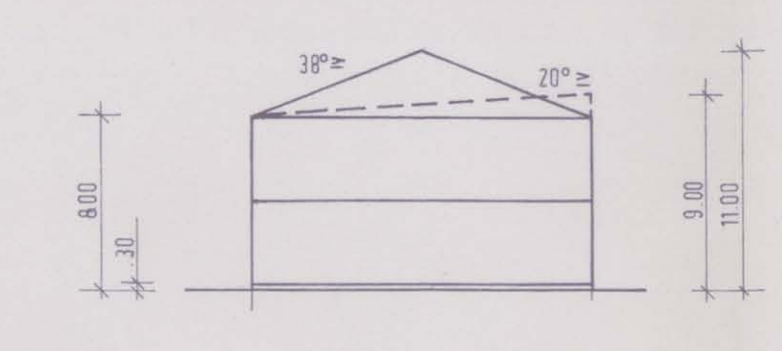
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 8 „ZIEGELEI - BAUHOFF“

GEMEINDE REICHENSWAND LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

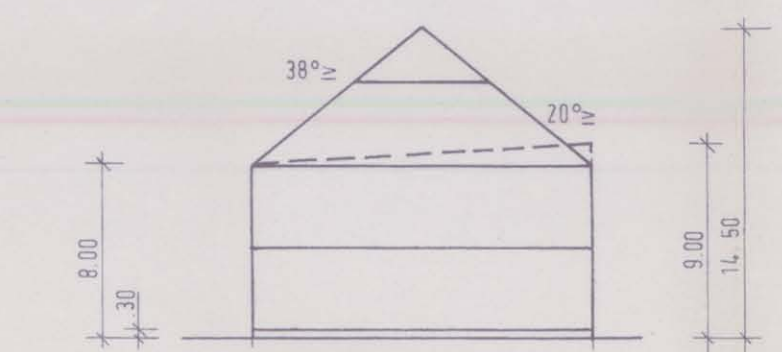


GERÄUDEQUERSCHNITTE

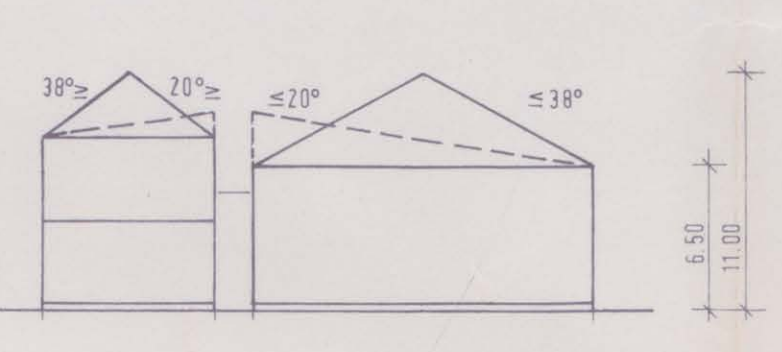
Gemeinbedarfsfläche GB
 II Vollgeschoss mit Satteldach od. Pultdach oder besonderen Dachformen
 Dachneigung für Satteldach max. 38°
 Dachneigung für Pultdach max. 20°
 Firsthöhe für Satteldach max. 11,00 M
 Firsthöhe für Pultdach max. 9,00 M
 Traufhöhe max. 8,00 M
 Sockelhöhe max. 0,30 M



Gewerbegebiet mit Einschränkungen GE
 III (II + D) Vollgeschosse mit Satteldach oder Pultdach oder besonderen Dachformen
 Dachneigung für Satteldach max. 38°
 Dachneigung für Pultdach max. 20°
 Firsthöhe für Satteldach max. 14,50 M
 Firsthöhe für Pultdach max. 9,00 M
 Traufhöhe max. 8,00 M
 Sockelhöhe max. 0,30 M



I Vollgeschosse für Hallen-/Betriebsgebäude bzw. II Vollgeschosse für Wohn-/Bürogebäude mit Satteldach oder Pultdach oder besonderen Dachformen
 Dachneigung für Satteldach max. 38°
 Dachneigung für Pultdach max. 20°
 Firsthöhe für Satteldach max. 14,50 M
 Firsthöhe für Pultdach max. 9,00 M
 Traufhöhe für Wohn-/Bürogebäude max. 8,00 M
 Traufhöhe für Hallen max. 6,50 M
 Sockelhöhe max. 0,30 M



BAUWEISE - LINIEN - GRENZEN - GESTALTUNG

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- BD Besondere Dachformen

NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Traufhöhe in Metern Firsthöhe in Metern	

VERKEHRSPFLÄCHEN

- offentliche Erschließungsfläche
- Begrenzung der Erschließungsflächen
- Querschnitt in Metern
- Ruhender Verkehr - Stellplätze
- TYP1 / TYP3
- Wendeanlagentyp nach EAE 85/95

SONSTIGES

- Sichtflächen, Satzung 9.0
- Mülltonnenstandplatz
- GRÜNFLÄCHEN
- Private Grünfläche
- Einzelbäume auf öffentl. Erschließungsflächen
- Einzelbäume auf privaten Gewerbeflächen

B E I M E I S E

- Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- Bezeichnung der Gewerbeflächen
- Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern
- Abwasserleitung Planung
- Abwasserpumpstation
- Böschungen außerhalb des Geltungsbereiches
- Vorgeschlagene Gebäudeanordnung

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.1.1990 und Gemeinbedarfsfläche (Bauhof des Landkreises Nürnberger Land).

Im "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" sind nur nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO und sonstige Betriebe nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Nicht zugelassen sind abwasserintensive Betriebe wie z.B. Wäschereien, Molkereien etc.. Außerdem sind Betriebe die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung oder Erlaubnis nach § 4 BImSchG bedürfen im gesamten Geltungsbereich nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte der Grundflächenzahl GfZ = 0,6 und der Geschosflächenzahl GfZ = 1,2, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoszahl und überbaubare Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3. Bauweise

Gemäß § 22, Abs. 2, BauNVO, wird für das Gesamtgebiet die offene Bauweise festgesetzt. Die Längenbegrenzung von 50,00 m entfällt für gewerblich genutzte Gebäude.

4. Nebenanlagen

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müll- und Wertstoffcontainer sind in die Gebäude zu integrieren, bzw. in eigenen Gebäuden unterzubringen.

5. Garagen

Vor PKW-Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet ab straßenseitiger Grundstücksgrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden. Bei Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Angrenzer abzugleichen.

6. Baugestaltung

6.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer von 2° - 38° Pultdächer von 2° - 20° Dachneigung zulässig. Zusätzlich sind Sheddächer sowie Lichtband- oder Lichtkuppeldächer als besondere Dachformen zugelassen.

6.2 Die Traufhöhe für mehrgeschossige Büro-/Wohngebäude und Hallen darf 8,00 m nicht übersteigen. Für 1-geschossige Hallen liegt die max. Traufhöhe bei 6,50 m. Die max. Firsthöhe beträgt 11,00 m bzw. 14,50 m bei Satteldachgebäuden und 9,00 m bei Pultdachgebäuden (siehe Gebäudequerschnitte).

6.3 Dachgauben sind nicht zugelassen.

6.4 Kniestöcke sind nicht zugelassen. Die Sockelhöhe beträgt max. 30 cm ab Geländeoberkante.

7. Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenanstrich dürfen nur mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farbanstriche sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Holz und Metall sowie Stahl-Glas-Konstruktionen sind zugelassen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 2,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Metallzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.

9. Sichtflächen und dergleichen sind unzulässig.

10. Immissionsschutz

Für jedes Bauvorhaben im "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" ist durch ein Gutachten einer nach § 26 BImSchG anerkannten Prüfstelle nachzuweisen, daß in der Nachbarschaft die zulässigen Werte eingehalten werden.

Um das südlich angrenzende Mischgebiet vor Immissionen zu schützen, sind Produktions- und Werkstattgebäude auf den Gewerbegrundstücken Nr. 3, 4 und Nr. 5 als zusammenhängendes Bauwerk (Hausgruppe) zu erstellen. Alternativ sind Einzelgebäude nur zugelassen, wenn die entstehenden Lücken zwischen den Gebäuden mit einer Lärmschutzwand von mind. 3,50 m Höhe geschlossen werden.

Vom Kreisbauhof können bei besonderen Umständen während der Nachtzeit umfangreiche Lärmimmissionen ausgehen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wohnenden Nachbarn (Betriebswohnungen) haben dies zu dulden.

11. Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes und der Gemeinde Reichenschwand gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

12. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Straßenraumes in die Baufächen sowie die Gestaltung der privaten Flächen mit einer dem örtlichen Landschaftsbild entsprechenden Bepflanzung.

12.1 Straßenbegleitgrün

Zur Gliederung des Straßenraumes und dessen Einbindung in das Baugebiet sind entlang der Privatstraßen großkronige Einzelbäume nach der Gehölzliste zu pflanzen.

12.2 Gehölzarten

Für die Anlage der privaten Grünflächen wird eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl vorgeschrieben:

a) Einzelbäume	Winterlinde	Tilia cordata
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Eberesche	Quercus robur
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Obstbäume in einheimischen Arten	
b) Sträucher	Flieder	Syringa vulgaris
	Haselnuß	Corylus avellana
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Rundrose	Rosa canina
	Heckenrose	Rosa arvensis
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schlehe	Prunus spinosa
	Salweide	Salix caprea

12.3 Baumscheiben

Die Mindestgröße beträgt bei kleinkronigen Bäumen 8,0 m², bei großkronigen Bäumen 12,00 m², die Mindestbreite beträgt 1,50 m bei rechteckigen Flächen. Baumscheiben sind mit Rindenmulch zu überdecken oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Baumscheiben sind entlang der Erschließungsstraßen gleichartig auszubilden.

12.4 Parkplätze, Hofflächen

Auf Firmenparkplätzen sind die Stellflächen für PKW in Rasenpflaster auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen. Ferner ist je 80 m² neu versiegelter Fläche ein Großbaum zu pflanzen. Eine entsprechende Unterpflanzung ist vorzusehen. Großflächige Versiegelungen sind in versickerungsfähigen Materialien auszuführen.

Befestigte Hofflächen dürfen, ausgenommen an Einfahrten, nicht unmittelbar an die Straßenfläche angrenzen. Zwischen privaten Hofflächen und der Straße ist ein mind. 1,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

12.5 Beseitigung von Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen versickern zu lassen oder innerhalb der Grundstücke zu sammeln. Oberflächennasser Wasserlauf darf der privaten Erschließungsfläche nicht zugeleitet werden.

12.6 Flachdach- und Fassadenbegrünung
 Flachgeneigte Dächer sollen mit geeigneten Wildpflanzen (z.B. Gräser, Kräuter und Stauden) extensiv zu begrünt werden. Die Substratschicht darf 8 cm Stärke nicht überschreiten.

Ungegliederte, großflächige Fassaden sollen mit geeigneten Pflanzen begrünt werden.

Fassadenbegrünung ohne Kletterhilfe
 Efeu
 Wilder Wein
 Hedera helix
 Parthenocissus tricuspidata Veitchii

mit Kletterhilfe
 Waldrebe
 Pfeifenwinde
 Knöterich
 Clematis vitalba
 Aristolochia durior
 Fallobia aubertii

12.7 Freiflächengestaltung

Bei Einzelbauvorhaben sind gleichzeitig mit den Eingabeplänen Pläne mit Angaben zur Freiflächengestaltung, mindestens im Maßstab 1:200 vorzulegen.

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Festsetzungen sowie einem Textteil (Satzung).

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Reichenschwand wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.5.1996 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeilen am 13.10.1996 bekanntgemacht.

Reichenschwand, ...24.11.1998...
 1. Bürgermeister

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB wurde vom 24.6.1996 bis 26.7.1996 mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und einem Erörterungstermin am 3.7.1996 durchgeführt. Diese Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeilen am 13.9.1996 bekanntgemacht.

Reichenschwand, ...24.11.1998...
 1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 4.7.1996 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.
 Reichenschwand, ...24.11.1998...
 1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat am 12.9.1996 beschlußfähig gebilligt.
 Reichenschwand, ...24.11.1998...
 1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 wurde mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 24.9.1996 bis 25.10.1996 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeilen am 13.9.1996 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
 Reichenschwand, ...24.11.1998...
 1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Reichenschwand hat mit Beschluß vom 26.6.1997 den Bebauungsplan Nr. 8 als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.
 Reichenschwand, ...24.11.1998...
 1. Bürgermeister

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land, Lauf a.d. Pegnitz, wurde dieser Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 mit Schreiben vom 24.11.1998 gemäß § 11, Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.
 Reichenschwand, ...24.11.1998...
 1. Bürgermeister

8. Gegen den von der Gemeinde Reichenschwand gemäß § 11, Abs. 1 BauGB vorgelegte Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11, Abs. 2 BauGB am 20.10.1998 mit dem Aktenzeichen 26.1.1998/1000 genehmigt. Eine Rechtsbeschwerde ist nicht eingelegt.
 Lauf a.d. Pegnitz, 20.10.1998
 1. Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 25. Jan. 1999 im Rathaus der Gemeinde Reichenschwand gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens und die Auslegung sind ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeilen am 20.10.1998 bekanntgemacht worden.
 Reichenschwand, ...24.11.1998...
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Reichenschwand ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.
 Reichenschwand, ...24.11.1998...
 1. Bürgermeister

INGENIEURBÜRO Hergenröder
 PARTNERSCHAFT
 BERATENDER INGENIEURE UND ARCHITECTEN
 PROJEKT: BAULEITPLANUNG GEMEINDE REICHENSWAND BAUGEBIET "ZIEGELEI - BAUHOFF"

STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
 ABWASSERBESEITIGUNG
 WASSERVERSORGUNG
 BAULEITPLANUNG
 RUF 09123-4389 FAX 09123-4531

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 8

MASSTAB	1:1000	LAUF A.D. PEGNITZ, 20.10.1998
PLAN-NR.		
BEARBEITET	ck	
GEÄNDERT	12.09.1998 / 26.09.1997	

V. Hergenröder