

# **Gemeinde Obermichelbach**

## **Bebauungsplan Obermichelbach Nr. 8**

**Obermichelbach, an der Veitsbronner Straße**

**M 1: 1000**

Die Gemeinde Obermichelbach erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 98 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Obermichelbach Nr. 8 in der Fassung vom 9. 7. 2001 in folgender

### **Satzung**

mit folgenden textlichen Festsetzungen:

#### **§1**

Für das Gebiet Obermichelbach Nr. 8 gilt der vom Ingenieurbüro Norbert Portzky am 12.2. 2001 ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 9.7. 2001, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und Festlegungen den Bebauungsplan bildet.

#### **§2**

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (e.GE) im Sinne der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – in der Fassung vom 26.11. 1968 (BGBl I S. 1237, ber. 1969 I S. 11). Außerdem sind Grünflächen und Wasserflächen enthalten.

Die Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende:

1. Zulässig ist ausschließlich nicht produzierendes Gewerbe.
2. Schallschutz:  
Am nächstgelegenen Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 55dB (A) und nachts 40 dB(A)

eingehalten werden; die Mindesthöhe des Lärmschutzwalles ist so festzulegen.

Auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens ist eine max. zulässige Lärmkontingentierung zu ermitteln. Mit jedem Genehmigungsantrag ist von jedem sich ansiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen bestehender Betriebe der Nachweis zu führen, dass die festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallschutzpegel nicht überschritten werden.

3. Luftreinhaltung:

Im Plangebiet sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Russ, Gerüche und Staub nicht auftreten. Einrichtungen, die derartige Emissionen auf ein entsprechendes Mindestmaß reduzieren sollen, sind auf dem Stand der Technik zu halten.

### §3

Eine einheitliche Gestaltung der Baumaßnahmen, auch bei unterschiedlichen Antragstellern, ist notwendig. Ebenso ist eine sensible Gestaltung notwendig, auch im Hinblick auf die betonte Situierung. Standardisierte, scheunenähnliche Gebäude sind nicht zulässig. Das Einvernehmen mit dem Planfertiger des Bebauungsplanes sowie der Genehmigungsbehörde Landratsamt Fürth ist herzustellen.

### §4

Zur Erfüllung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist eine Liste entwickelt, die zunächst die Notwendigkeiten dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und entsprechend fortgeschrieben wird. Der Inhalt dieser Liste- auch Ökokonto- ist wichtiger Bestandteil dieser Satzung.

Zum im Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan werden folgende Festlegungen getroffen:

1. Die Freiflächen sind zu begrünen.
2. Es sind Laubbäume, Mindestumfang 12 – 14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Anpflanzung hat schnellstmöglich zu erfolgen.
3. Die Zufahrten bzw. die Autoabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig (z. B. mit Drainpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.
4. Die privaten Grünflächen, die das Baugebiet begrenzen, sind ausschließlich mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten.

5. In den öffentlichen Grünflächen sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen.
6. Als Straßenbäume im öffentlichen Bereich sind zu verwenden: Eberesche, Pyramiden-Eberesche, Hainbuche *Carpinus betulus*, *Quercus robur*, Stieleiche oder *Tilia cordata*-Winterlinde, Stadtlinde, Pyramidenlinde oder *Acer platanoides*, Spitzahorn, jeweils in der Qualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 18-20cm. Die Pflanzfläche für jeden Straßenbaum muss mind. 12m<sup>2</sup> betragen.
7. Es ist erwünscht, dass überschüssiges Aushubmaterial zur Bodenmodellierung verwendet wird.
8. Die bodenebenen Baumscheiben werden so gestaltet, dass sie Niederschlagswasser aufnehmen können. Die öffentlichen Kfz. -Stellflächen sind mit teildurchlässigen Belägen anzulegen, so dass sie als Versickerungsbereich und als Wurzelraum für die Straßenbäume dienen können.
9. Die zur Landschaft orientierten und im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen müssen dauerhaft eine Mindestbreite von 5,00m aufweisen, die dauerhafte Beseitigung einer Bodenvegetation in diesen Bereich ist nicht zulässig.
10. Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
11. Bestehende Drainagen sind zu erhalten oder wirksam zu ergänzen.
12. Den Eingabeplänen ist ein qualifizierter Grünordnungsplan beizufügen.

## §5

Zur dezentralen Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist folgendes festgelegt:

1. Im südlichen Bereich vor der Grenze zur Fl. Nr. 210/1 ist eine offene Wasserfläche zu schaffen, die als Rückhaltung dient und in die die Regen- und Oberflächenwasser einzuleiten sind. Die Wasserfläche kann einen begrenzten Überlauf in die westlichen Straßenentwässerungsgräben - nicht entlang der FÜ 17 - erhalten. Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein prüffähiges Entwässerungskonzept vorzulegen. Bei dieser Planung der Ableitung der Niederschlagswässer ist das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 zu beachten.
2. Die offene Wasserfläche muss bei Beginn des Bauvorhabens fertiggestellt und funktionsfähig sein.

3. Es ist erwünscht, überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser, soweit dies nicht in die offene Wasserfläche eingeleitet wird, in den Pflanzflächen versickern zu lassen.

## §6

In Verbindung mit der Kreisstraße FÜ 17 gilt folgendes:

1. Die Anbindung des neuen eingeschränkten Gewerbegebietes hat über die Gemeindestraße „Veitsbronner Straße“ zu erfolgen. Eine direkte Anbindung an die Kreisstraße FÜ 17 ist nicht vorgesehen und nicht zulässig.
2. Die festgesetzten Bepflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen.
3. Bauliche Veränderungen im Einmündungsbereich der Veitsbronner Straße zur FÜ 17 erfolgen nicht, auch die fuß- und radwegemäßige Erschließung ist unverändert vorhanden.
4. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.
5. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden, Veränderungen und Anbindungen dürfen nicht erfolgen. Für Schäden aus Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz haftet der Straßenbaulastträger nicht.
6. Es wird eine Anbauverbotszone von 15,00m, gemessen vom Rand der Kreisstraße, festgelegt. Diese ist von jeglichen baulichen Anlagen frei zuhalten.

## §7

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung im Gebäude und der Löschwasserversorgung ist eine Druckerhöhungsanlage im Einvernehmen mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe vorzusehen.

## §8

Bei der Stromversorgung ist der Standort der Transformatorenstation mit dem FÜW noch festzulegen, er muss jedoch innerhalb der Baugrenzen liegen.

# Zeichenerklärung

## 1. für die Festsetzung



Grenze des Geltungsbereiches



Baugrenzen

e.GE

eingeschränktes Gewerbegebiet

II

Erdgeschoss+ 1. Obergeschoss

0,6

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl



Lärmschutzwall mit  
Eck- bzw. Anschlussausbildung



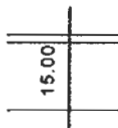
Laubbäume zupflanzen



Flächen zur Anpflanzung  
von Bäumen und Sträuchern  
und sonst. Bepflanzung



Sträucher zupflanzen



anbaufreie Zone der Kreisstrasse

## 2. für die Hinweise



vorhandene Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



Strassenbegrenzungslinie

### 3. Sonstige Hinweise

- a) Der Geltungsbereich liegt in der 15 km Einflugsschneise des Flughafens Nürnberg.
- b) Auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 700m<sup>2</sup> sind der Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanung – Zur landesplanerischen Überprüfung vorzulegen.
- c) Eventuelle Werbeanlagen sind gesondert beim Straßenbauamt Nürnberg zu beantragen.
- d) Bei Interesse an einem Gasanschluß ist direkt mit der INFRA GmbH zu verhandeln.
- e) Fassaden- und Dachbegrünung sind wünschenswert
- f) Die Situierung des Einkaufszentrums sollte bei der Verbesserung des ÖPNV besonders einbezogen werden.
- g) Die Bauwerber haben sich rechtzeitig mit der Deutschen Telecom in Verbindung zu setzen.

Der Gemeinderat hat am 22.1. 2001 beschlossen, den Bebauungsplan Obermichelbach Nr. 8 im Bereich der FL. Nr. 212 und 212/3 Gemarkung Obermichelbach aufzustellen.

Obermichelbach, 16.04.02

*Lammann*

1. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat am 12.2. 2001 die vorgezogene Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 8 beschlossen.

Obermichelbach, 16.04.02

*Lammann*

1. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat am 28.5. 2001 bzw. 9.7. 2001 den Bebauungsplan Nr. 8 in der Fassung vom 12.2. 2001 bzw. 9.7. 2001 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Obermichelbach,

16.04.02

Lämmemann

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde mit Begründung vom 7.6. 2001 bis 8.7. 2001 und vom 19.7. 2001 bis 20.8. 2001 in der Gemeinde Obermichelbach öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.5. 2001, bzw. am 20.7. 2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.3. 2001, bzw. 19.7. 2001 am Verfahren beteiligt.

Obermichelbach,

16.04.02

Lämmemann

1. Bürgermeister



Die Gemeinde Obermichelbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.5. 2001, bzw. 17.9. 2001 den Bebauungsplan Nr. 8 gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 9.7. 2001 als Satzung beschlossen.



Obermichelbach, 16.04.02

Lämmlein am

1. Bürgermeister



Für den Bebauungsplan ist gemäß BauGB – neueste Fassung vom 27. 8. 1997 (BGBl. 1995/I S: 2141), gültig ab 1.1. 1998, eine Genehmigung nicht erforderlich.

Obermichelbach, 16.04.02

Lämmlein am

1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde am 16.04.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Obermichelbach, 16.04.02

Lämmlein am

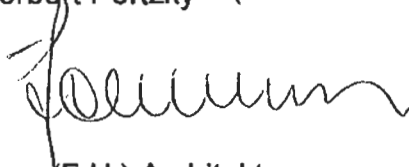
1. Bürgermeister



**für die Erstellung des Planentwurfes**

Fürth, den 12.2. 2001, Fassung vom 9.7. 2001

Norbert Portzky

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Norbert Portzky', written in a cursive style.

Dipl.- Ing. (F.H.) Architekt

Überarbeitungen:

geändert am