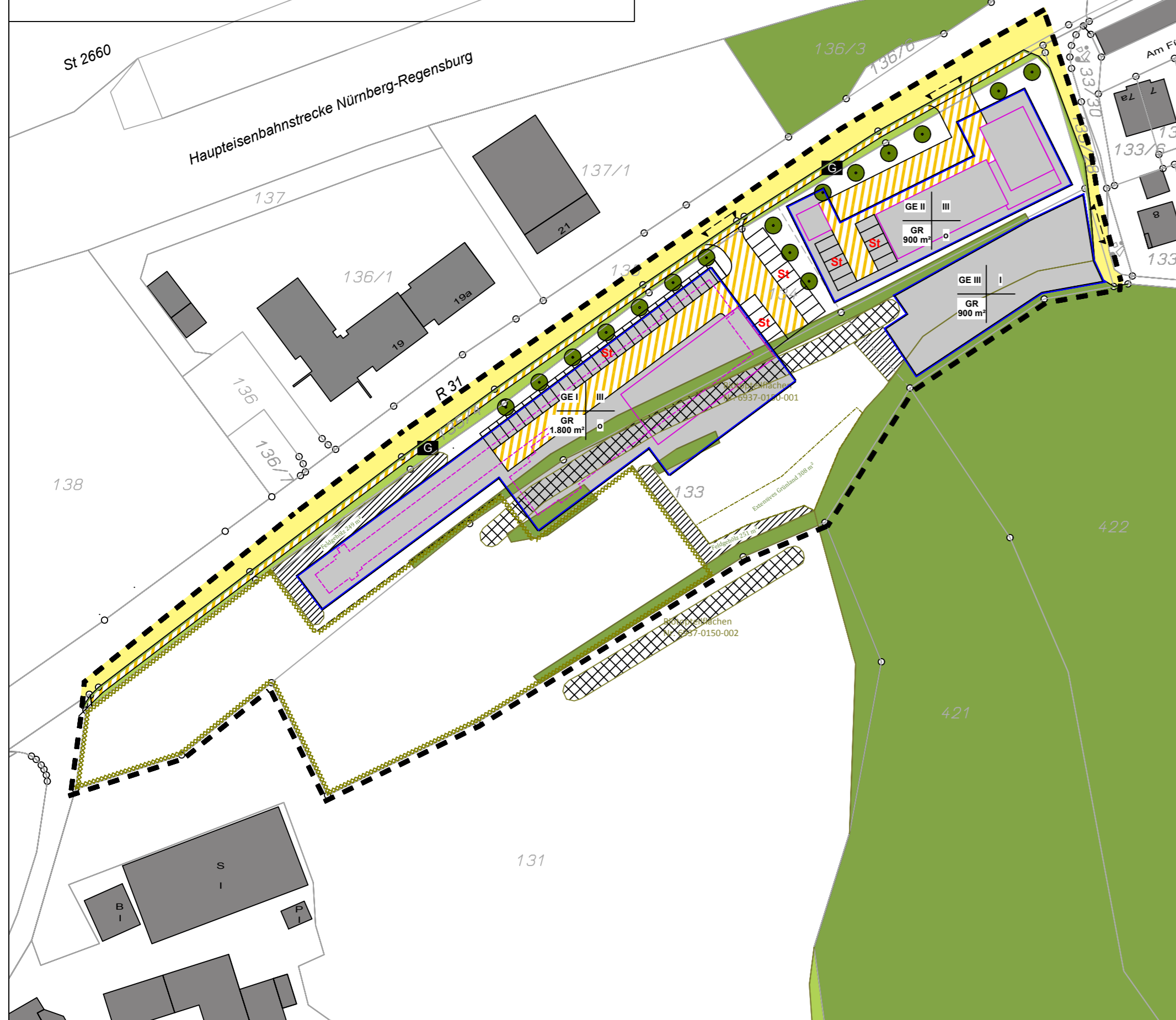


VORENTWURF | M 1:1000

Stand 17.11.2020



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE I-III Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 900 m² Maximale Grundfläche
II Geschossigkeit (max. Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privat Verkehrsflächen oder Gehweg
G Gehweg
St Zweckbestimmung: Stellplätze
Ein-/Ausfahrt

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eingetragenes Biotop mit Nummer
Heckenstreifen als Ausgleichsmaßnahmen
Baum (Bestand)
Baumpflanzung (Standortvorschlag)
Extensives Grünland

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Landwirtschaftliche Fläche

B. Planliche Hinweise

Bestand (zu erhalten)
Flurstücksgrenzen
375 Flurstücknummer
R 31 Kreisstraße R 31
St 2660 Staatsstraße St 2660
Gehölz- und Waldflächen
Beispielhafte Bebauung
Beispielhafte Bebauung (Schießstand, unterirdisch)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Art des Baugebiets
Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO wird für die Baufenster I-III ein Gewerbegebiet für die vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festgesetzt. Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird die Grundfläche der Baufenster wie folgt festgesetzt: GE I auf 1.800 m², für GE II auf 900 m² und für GE III auf 900 m²

2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird das Höchstmaß der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt: GE I auf 3, für GE II auf 3 und für GE III auf 1.

2.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) für alle Baufenster GE I-III auf 9 Meter festgesetzt.

3. Versorgungsanlagen und -leitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen nur unterirdisch geführt werden dürfen, Freileitungen sind unzulässig.

4. Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass die Versickerung und Rückhaltung der Regen- und Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen auf dem Planungsgebiet erfolgt. Eine Versiegelung ist zu vermeiden. Falls möglich sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. wassergebundene Decken, Schotterterrassen, Rasengitter, Pflaster mit Rasenfuge).

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass für die Bepflanzung standortheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden sind. Bäume sollten dabei mindestens einen Stammumfang von 18-20 cm und Sträucher eine Höhe von mindestens 60-100 cm zum Zeitpunkt der Anpflanzung aufweisen. Die Freiflächen sind als möglichst arten- und blütenreiche Extensivwiesen im Komplex mit standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen oder altbewährten und regionaltypischen Obsthochstämmen (Streubstweiese) zu begrünen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Lärmimmission

Grundsätzlich wird festgestellt, dass in Anbetracht der nahen Lage (Umkreis 250 Meter) ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Regensburger Straße R 31 und die Nürnberger Straße St 2660 gegeben ist, und als Hauptemittent auf das Gewerbegebiet und die umliegenden Wohnsiedlungen wirkt. Hinzukommt die direkte Angrenzung an die Hauptbahnstrecke Nürnberg-Regensburg. Laut Umwelt-Atlas, Karte Lärm an Hauptverkehrsstraßen, liegen über dem gesamten Planungsgebiet Lärm-Werte von über 55-60 dB(A), teilweise auch bis zu 65 dB(A).

2. Schadstoffimmission

Hauptemittent für Schadstoffe ist je nach Windrichtung, die Regensburger und die Nürnberger Straße.

3. Lichtverschmutzung

Um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken ist der Einsatz von LED-Straßenleuchten und -Außenbeleuchtung aus ökologischer und ökonomischer Sicht zu begrüßen. Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum an, mit einem negativen "Staubsauger"-Effekt für das Ökosystem. Statt der häufig von den Kommunen getroffenen Entscheidungen für eine Farbtemperatur von 4.000 Kelvin (neutralweißes Licht) sollten jedoch LED-Straßenlampen und -Außenbeleuchtung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin eingesetzt werden. Diese Farbtemperatur zieht nachweislich weniger nachtaktive Insekten an. Eine ausreichende Helligkeit, um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, kann mit 2.800 bis 3.000 Kelvin ebenso erreicht werden (Quelle: Neun-Punkte-Plan gegen das Insektensterben – Die Perspektive der Wissenschaft, 2018). Die Beleuchtung öffentlicher Wege und Straßen sollte diesen Anforderungen – Verwendung von LED-Leuchtmittel mit geringer Leuchtpunkthöhe, keine Abstrahlung nach oben oder in freie Landschaft, Farbtemperatur bis höchstens 2.800 oder 3.000 Kelvin – entsprechen.

4. Ver- und Entsorgung

Der Trinkwasserverbrauch des gesamten Gebietes wird durch die Trinkwasserversorgung des Marktes Nittendorf abgesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalsystem. Die Versickerung und Rückhaltung der Regen- und Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen sind vorzugsweise auf dem Planungsgebiet vorzunehmen. Eine Versiegelung ist zu vermeiden. Falls möglich sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. wassergebundene Decken, Schotterterrassen, Rasengitter, Pflaster mit Rasenfuge). Die Stromversorgung erfolgt unterirdisch. Sämtliche Kabelverläufe werden mit dem Netzbetreiber, den Grundstückseigentümern und der zuständigen, anliegenden Gemeinden abgestimmt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Nittendorf hat in der Sitzung vom 20.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Tannenacker beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2020 hat in der Zeit vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2020 hat in der Zeit vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Nittendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2020 den Bebauungsplan Tannenacker gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2020 als Satzung beschlossen.

Markt Nittendorf, den
Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Markt Nittendorf, den
Erster Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hinweis auf Rechtsfolgen §44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB u. §§ 214 u. 215 BauGB.

Markt Nittendorf, den
Erster Bürgermeister



Übersichtskarte ohne Maßstab

TEIL A: PLANZEICHNUNG MIT FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

Bebauungsplan
Gewerbegebiet Tannenacker

Flurnummer: 133 und 134
Teilflächen 135, 135/4 und 133/28
Gemarkung Nittendorf, Gemeinde Nittendorf

Vorentwurf | Maßstab 1:1000 | Stand: 17.11.2020

ARCHITEKTURBÜRO STEIDL
Architekten, Stadtplaner und Innenarchitekten

Nordgaustraße 5
92431 Neunburg vorm Wald
09672/2380
kontakt@architekturbuero-steidl.de
www.architekturbuero-steidl.de