



**LEGENDE**

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GEa: GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO) MIT EINSCHRÄNKUNGEN
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)**
- 0,8: GRUNDFLÄCHENZAHL
  - II: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 UND 23 BAUNVO)**
- O: OFFENE BAUWEISE
  - : BAUGRENZE
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)**
- : STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
  - : ÖFFENTLICHER FLURWEG; ZUFAHRT
  - ▶: ZUFAHRT
- 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB)**
- ☀: PUMPSTATION
  - ⊞: TRANSFORMATORENSTATION
  - : OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG
  - : LEITUNGSRECHT WASSER (W) / ABWASSER (A) / STROM (S)
- 6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)**
- : ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - : PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)**
- : FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)
  - : ANLAGE RÜCKHALTEMULDE FÜR OBERFLÄCHENWASSER UND OFFENER GRABEN
  - : ZU ERHALTENDE GEHÖLZE
  - : PFLANZGEBOT GROSSKRONIGE LAUBBÄUME
  - : PFLANZGEBOT LOCKERE BAUM-STRAUCHHECKEN
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- : VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - : GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - : SICHTDREIECK
  - : HÖHENLINIE
- NUTZUNGS-SCHABLONE**
- | GE  | II       | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-----|----------|---------------------------|------------------------|
| 0,8 | -        | Grundflächenzahl          | -                      |
| O   | PD,SD,FD | Bauweise                  | Dachform               |

**B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
Anlagen die der Immissionsschutzrechtlichen oder abfallrechtlichen Genehmigung bedürfen sind nicht zulässig
  - Wohnungen von Betriebsleitern sind aus Gründen des Immissionsschutzes unzulässig.
  - Für jedes Bauvorhaben hat der Bauherr durch ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle den Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen anteiligen Immissionswerte (in Abhängigkeit von der Betriebsgrundstücksgröße zur gesamten Gewerbegebietsfläche) in der Nachbarschaft eingehalten werden. Dieses Gutachten ist nach den Vorschriften der TA Lärm vom 26.08.1998 zu erstellen. Im Falle des Freistellungsverfahrens ist vor Baubeginn durch ein Schallschutzgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die o.g. Voraussetzungen erfüllt werden. Hierfür trägt der Bauplanfertiger die Verantwortung. Für untergeordnete Bauvorhaben kann die Gemeinde eine Befreiung bezüglich der Notwendigkeit eines Schallschutzgutachtens erteilen.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2a. BAUGEBOT**
- Grundflächenzahl GRZ 0,8  
Nach Veräußerung der Baugrundstücke im Geltungsbereich durch die Gemeinde verpflichtet diese den neuen Eigentümer durch Bescheid, innerhalb einer angemessenen Frist von i.d.R. 5 Jahren sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen (Baugebot). Das Baugebot gilt nicht für die Parzelle südlich des Erschließungsringes.
  - Geschossflächenzahl GFZ 1,6  
(max. 2 Vollgeschosse)
- 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- Gebäude sind nach folgenden Festsetzungen zu errichten:  
Wandhöhe: max. 6m (ab OK Erschließungsstraße), gilt nicht für die Parzelle südlich des Erschließungsringes  
Firsthöhe: max. 10m (ab OK Erschließungsstraße), gilt nicht für die Parzelle südlich des Erschließungsringes  
Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach  
Dachdeckung: alle harten Deckungen  
Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt, die Gebäudestellung hat jedoch senkrecht oder parallel zu den Erschließungsstraßen zu erfolgen.
  - Bauanträge im Bereich der Baubeschränkungszone der Freileitungen sind dem Träger der Versorgungseinrichtungen zur Prüfung vorzulegen.
  - Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Die Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.
  - Einfriedigungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen ohne Sockel zulässig. Max. Höhe: 2m.
  - Unabhängig von den planerischen Festsetzungen gelten die Bestimmungen gem. BayBO.
  - Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt allein über die dargestellten Erschließungsstraßen. Vorhandene Zufahrten zur St 2236 werden beseitigt.
  - Innerhalb der Bauverbotszone (20m ab Fahrbahnrand Staatsstraße) dürfen bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht errichtet werden. In der Baubeschränkungszone ist das Einvernehmen des Straßenzernats erforderlich.
  - Die Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
  - Werbeanlagen müssen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einen Abstand von mind. 20m einhalten.
- 4. NATURNAHE REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG / GRUNDWASSERSCHUTZ**
- Die Bodenversiegelung (undurchlässige Deckschichten) von Verkehrs- und Lagerflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren, nur Hauptzufahrten sind zu asphaltieren.
  - Parkplätze, Stand- und Lagerflächen (soweit nicht grundwassergefährdende Stoffe gelagert werden), Feuerwehrumfahrten u.a. dürfen nur mit Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengitter oder wassergebundener Decke ausgeführt werden.
  - Das weitgehend unbelastete Regenwasser von Straßen, Wegen, Zufahrten und Lagerflächen ist soweit möglich seitlich in die Grünflächen zu entwässern. Die randlichen Grünflächen können zur Schaffung eines Graben - Muldensystems zur Ableitung von Oberflächenwasser genutzt werden.
  - Dachabwässer und überschüssiges Oberflächenwasser von Straßen, Wegen und Plätzen ist über Gräben oder Mulden (z.B. auf Grundstücksgrenzen) abzuleiten, die an die Rückhaltemulde angeschlossen sind. Wo dies nicht möglich ist, erfolgt eine Ableitung getrennt vom Schmutzwasser.
  - Zur Schonung der Grundwasserreserven sind Maßnahmen zur Regenwasserumsetzung durchzuführen (Prozeßwasser, Bewässerung der Grünanlagen und dgl.). Wird eine Grundstücksfläche zu mehr als 50 % versiegelt, sind auf dem Grundstück Maßnahmen zum Wasserrückhalt vorzusehen (Zisterne, Rückhaltemulde, Teich etc.).
  - Die Festsetzungen 4.1 - 4.5 gelten nicht für die Parzelle südlich des Erschließungsringes.
- 5. EINBINDUNG IN DIE LANDSCHAFT - GEHÖLZPFLANZUNGEN**
- Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumreihen aus großkronigen Laubbäumen herzustellen. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 15m, Baumscheiben mind. 6qm. Die Abstände sind ggf. den Grundstücksgrenzen bzw. Zufahrten anzupassen.
  - An den Rändern des Gewerbegebietes sind lockere Gehölzpflanzungen oder dichte Baum-Strauchhecken je nach Nutzung des Grundstückes vorzusehen.
  - Innerhalb der Bauflächen sind an den späteren Grundstücksgrenzen jeweils mind. 2m breite Grünstreifen herzustellen und zu bepflanzen. Die Grünstreifen können der offenen Ableitung von Dachabwässern dienen (s. 4.4)

- In den Bauflächen ist pro 5 PKW-Stellplätzen bei einreihiger Aufstellung ein Großbaum (Spitzahorn, Linde, Hochstamm) zu pflanzen. Bei flächigen Parkplätzen ist pro 10 Stellplätze ein Großbaum innerhalb der Stellplätze zu pflanzen.
- Die Bepflanzung der öffentlichen Fläche ist spätestens ein Jahr nach Straßenfertigstellung, die Bepflanzung der privaten Flächen ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.
- Zur Sicherstellung der gestalterischen und ökologischen Qualität der Außenflächen sind Freiflächengestaltungspläne für alle Bauvorhaben vorzulegen.
- Es dürfen nur standortheimische Arten gepflanzt werden (s. Begründung).
- Größere ungegliederte Fassadenflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die Festsetzungen 5.1 - 5.8 gelten nicht für die Parzelle südlich des Erschließungsringes.

**6. MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- Als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Randbereiche zum Happurger Bach ausgewiesen. Sie sind als naturnahe Biotopflächen zu gestalten (Anlage Flutmulde, Ergänzung Bachauwald, Sukzessionsentwicklung).

**HINWEISE**

Die dargestellte verkehrliche Anbindung erlaubt keine Ansiedelung von Betrieben mit hoher verkehrlicher Frequentierung.  
Flachdächer sollen extensiv begrünt werden, z.B. Grasdächer oder Magerrasen.  
Eine Nutzung von Dachflächen zur Solarenergiegewinnung wird empfohlen.

**C VERFAHRENSVERMERKE (VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB)**

DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM ...05.05.03... DIE 1. TEKTUR DES MIT BESCHIED VOM 01.03.2002 RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "IM GÄSSLEIN" BESCHLOSSEN.

ZU DEM ENTWURF DER 1. TEKTUR IN DER FASSUNG VOM 30.06.2003 WURDEN DIE BETROFFENEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BETROFFENE BÜRGER GEMÄSS § 13 NR. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM ... BIS ... BETEILIGT.

DER ENTWURF DER 1. TEKTUR IN DER FASSUNG VOM 20.10.2003 WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM ... BIS ... ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE AUSLEGUNG WURDE EINE WOCHE VORHER BEKANNTGEMACHT.

DER GEMEINDERAT HAPPURG HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM ... DIE 1. TEKTUR DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 29.03.2004 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HAPPURG, DEN .....

DAS LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND HAT DIE 1. TEKTUR DES BEBAUUNGSPLANES MIT BESCHIED VOM ... GEMÄSS § 10 ABS. 2 BAUGB GENEHMIGT.

AUSGEFERTIGT  
HAPPURG, DEN .....

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DER 1. TEKTUR DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM ... GEMÄSS GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DIE 1. TEKTUR DES BEBAUUNGSPLANES IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN

HAPPURG, DEN .....



**GEMEINDE HAPPURG  
BEBAUUNGSPLAN + GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 20  
IM GÄSSLEIN**

**1. TEKTUR**

maßstab: 1:1000  
datum: 29.03.2004  
bearbeitet: gb/ck  
ergänzt:

**TEAM 4 landschafts + ortspanung**  
kaus • bauernschmitt • enders • mehler  
90419 nürnberg lange zelle 8 tel 0911/393570 fax 332470