

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 GRZ = 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 Sichtflächen max. 0,80 m hohe Metallzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.

Rohrmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

9. Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, ausgenommen hochstämmige Bäume, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

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 Baumpflanzungen 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 Reichen- schwand 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 Bauflächen 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