

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)**
  - Gewerbegebiet gem. 8 BauNVO  
Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (vgl. B.1.3).
  - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  - Gliederung des Gewerbegebiets und Sondergebiets – Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nachfolgenden Festsetzungen regeln nach DIN 45691 die Außenwirkung des Bebauungsplanes. Die dabei zu beachtenden schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen wurden von der Wolfgang Sorge Ing.-Büro für Bauphysik GmbH, in dem Bericht 13236.1a erarbeitet.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	„tags“ 6 - 22 Uhr	„nachts“ 22 - 6 Uhr
Teilfläche TF 1	58	43
Teilfläche TF 2	57	42
Teilfläche TF 3	59	44

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TALärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).  
Hinweis: Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, sowie unter der Beachtung der in oben genannter schallimmissionsschutztechnischer Untersuchung zugrunde gelegten Berechnungsdaten und Immissionsorte und ist im Zuge des Bauantrages bzw. vor Baubeginn vorzunehmen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8
  - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze  
Die maximale Wandhöhe beträgt 10 m bzw. 12 m, im GE 2a nur 6,5 m (siehe Nutzungs-schablone). Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.  
Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,50 m überschreiten (siehe auch B.3.1).
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Die Flächen für Technikaufbauten auf dem Dach sind eigens gekennzeichnet.
  - Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Ein Zurücktreten von Gebäuden ist grundsätzlich zulässig.

- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 125 m zulässig.
- Nebengebäude dürfen innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen bis zu einer Höhe von 3,0 m über Gelände errichtet werden. Untergeordnete Nebengebäude sind auch außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen bis 20 qm Fläche zulässig.
- Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
  - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
Dem Eingriff werden 260 qm der Fl.Nr. 180 Gmkg. Rückersdorf als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird artenreiches Grünland festgesetzt: Mahd ab 15.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung.
  - Flächen mit Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände innerhalb der Baufläche  
Die Gehölzbestände sind dauerhaft so zu erhalten, dass sie eine abschirmende Funktion erfüllen. Rückschnitt und Auslichtung sind zulässig, allerdings nur kleinfächig unter Erhalt der abschirmenden Funktion.
  - Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche  
Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
  - Pflanzgebote für Bäume  
Es sind heimische Laubbäume als Hochstamm mit Stammumfang mind. 12/14 spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Baumscheibe mind. 6 qm.
  - CEF-Maßnahmen  
- Anbringen von mindestens 3 Nisthilfen für Mehlschwalben an den bestehenden Gebäuden vor dem geplanten Abriss der ehemaligen Hausmeisterwohnung und vor der nächsten Brutzeit der Mehlschwalben.  
- Anbringen von mindestens 5 Fledermaus-Flachnistkästen (für Baumhöhlen-bewohnende Fledermäuse) an Bäumen, die erhalten bleiben, oder an den bestehenden Gebäuden, vor der nächsten Fortpflanzungsperiode der Fledermäuse (Frühsummer)  
- Anbringen von mindestens 4 Vogelnistkästen (für Zielarten Feldsperling und Gartenrotschwanz) an Bäumen, die erhalten bleiben vor der nächsten Fortpflanzungsperiode (Frühsummer).
  - Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und März zulässig
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
  - Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine 2 m hohe massive Schallschutzwand ab Oberkante bestehendes Gelände zulässig. Diese muss straßenseitig gesehen hinter der Grünfläche errichtet werden (siehe Planblatt). Die bestehende Schallschutzwand im Norden des Geltungsbereichs ist zu erhalten.
  - Auf den Parkplätzen im GE 1 und 2 besteht Nachtparkverbot.

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen**

- Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD).
- Dachneigung: 0-20 Grad.
- Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz).
- Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens muß zwischen 327,30 und 327,80 m üNN liegen.
- An der westlichen Grundstücksgrenze zur Eichenstraße hin ist die Errichtung einer mind. 2,0 m hohen Lärmschutzwand zulässig bzw. zwingend erforderlich, sofern der Abschluss der nächtlichen Nutzung auf den angrenzenden Parkplätzen nicht möglich ist. Die Lärmschutzwand muß straßenseitig gesehen hinter der Grünfläche liegen.
- Stellplätze  
Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist auf Grundlage der Bayerischen Garagen und Stellplatzverordnung von 1993 zu erbringen.

**D. Allgemeine Vorschriften**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

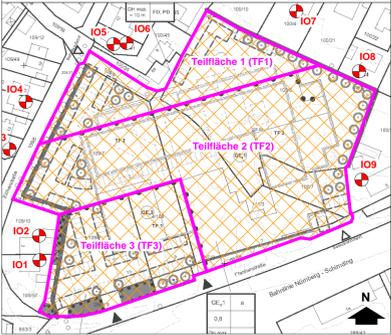
- E. Hinweise**
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
  - Auf die Lage in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Erlangen wird hingewiesen. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten.
  - Die technischen Anlagen sind so ausulegen, dass keine impuls- oder tonhaltigen Geräuschan-teile entstehen. Pegelbestimmende, tieffrequente Geräuschteile (unter 125 Hz) sind zu vermeiden.
  - Hinweis bzgl. der Zugänglichkeit von DIN-Vorschriften, Richtlinien, Regelwerken etc. hier zu Festsetzung B.1.2: Die DIN 45691, auf die die Festsetzungen des Bebauungsplans verweisen, kann im Rathaus der Gemeinde Rückersdorf, Baumt., während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

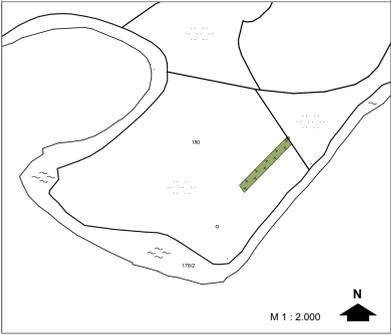
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)**  
 Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze
  - Baugrenze Technikaufbau
  - Baulinie
  - a abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
  - Hauptzufahrt
  - Untergeordnete Zufahrt
- Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
  - Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
  - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
  - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Nebengebäude (Garagen, Lagergebäude (Ga))
  - Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
  - Lärmschutzwand
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise              |
|---------------------------|-----------------------|
| GRZ                       | Nutzungsfestsetzungen |
| maximale Gebäudehöhe (GH) | Dachform              |
- Hinweise**
- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - vorhandene/verbleibende Haupt-/Nebengebäude
  - zu entfernende Bebauung
  - mögliche Gebäudestellung
  - mögliche Stellplätze
  - Höhen über NN

**Geräuschkontingentierung gem. Festsetzung B1.3**



Externe Ausgleichsfläche: Ökokoartfläche der Gemeinde Rückersdorf, Fl.Nr. 180, Gmkg. Rückersdorf; 260 qm (TF)



**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Rückersdorf, den .....

Manfred Hofmann  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Rückersdorf, den .....

Manfred Hofmann  
Erster Bürgermeister



**Entwurf**

Vorhabenträger:  
IV Immobilien Verwaltungs GmbH  
Nürnberger Str. 100, 91207 Lauf a.d. Pegnitz

**Gemeinde Rückersdorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8/4 "Gewerbefläche Frankenstraße"**

maßstab: 1 : 500 bearbeitet: gb / jw  
datum: 24.10.2019 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner PartGmbH  
90461 Nürnberg eckelberger str. 65 tel 0911/9357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de