

STADT LANGENZENN, LANDKREIS FÜRTH
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET-OST VII HORBACH"
ENTWICKLUNGSABSCHNITT A

SATZUNG

FASSUNG VOM 07.04.2006



ERMISCH

& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch Lucia Ermisch
Dipl.Ing (FH) LandschaftsArchitekten
Gartenstraße 13 91154 Roth
Tel. 09171/87549 Fax. 09171/87560
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

PRÄAMBEL

Die Stadt Langenzenn erlässt als Satzung:

- aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien EAG Bau vom 24.06.2004 i.V. mit Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GvBl. S. 434)
- Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GvBl. S.798) in der jeweils geltenden Fassung

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET-OST VII HORBACH" ENTWICKLUNGSABSCHNITT A

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 07.04.2006 und dieser Bebauungsplansatzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (**Entwicklungsabschnitt A**) umfasst die Grundstücke der Fl.Nrn.: 408/13 i.T., 525 i.T., 526, 526/2, 527, 529, 530 i.T., 568, 568/2, 568/16, 570, 572/2 und 576 der Gemarkung Langenzenn.

Hinweis: Das BPL-Verfahren „Entwicklungsabschnitt B“ (Fl-Nrn.: 529/3, 529/4, 529/5, 529/6, 531/3, 531/4, 531/5 und 531/6 der Gemarkung Langenzenn) ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Eine Fortführung des Verfahrens „Entwicklungsabschnitt B“ erfolgt zur gegebenen Zeit.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Entwicklungsabschnitts A wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nicht zugelassen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren.

Betriebswohngebäude sind zugelassen, die gewerbliche Nutzung muss jedoch überwiegen.

Hinweis: Der Geltungsbereich „Entwicklungsabschnitt B“ wird als Mischgebiet (MI) im Sinne § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Bauhöhe gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die zulässige max. Höhe der Gebäude richtet sich nach den im Planblatt festgelegten Traufhöhen (TH). Diese gelten ab natürlicher Geländehöhe.

Die max. Traufhöhe beträgt für das gesamte Gewerbegebiet TH = 7,50 m.

Hinweis: Für das Mischgebiet beträgt die max. Traufhöhe TH = 6,00 m.

2.1.3 Höheneinstellung der Gebäude

Für jedes Grundstück ist im Bauantrag die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestand- und Planungshöhen darzustellen.

Die OK-Fertigfußboden Erdgeschoss gebäudemittig, gemessen an der Erschließungsstraßenseite, darf maximal 0,35 m über der Erschließungsstraßenhöhe an selbigem Punkt liegen.

2.2 Bauweise / Abstandsflächen

Als Bauweise wird die sonstige Bauweise für das Gewerbegebiet festgesetzt. Die Baulängen sind nicht eingeschränkt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

Hinweis: Als Bauweise wird für das Mischgebiet die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Stellplätze und Nebenanlagen

2.3.1 Garagen und Stellplätze

Für die Festlegung der Anzahl der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Lagerflächen und Kraftfahrzeugstellplätze mit teildurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, großflüchiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster o.ä.) befestigt werden.

2.3.2 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Verkehr

Das Gewerbegebiet wird von Süden erschlossen. Der Lkw-Verkehr muss über diese Straße ein- und ausfahren. Diese Zufahrt dient auch als Erschließung für die geplante Erdaushub- und Bauschuttdeponie.

Zufahrten zu den Bauflächen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig.

2.4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadt Langenzenn.

2.4.3 Abwasserentsorgung

Das Gebiet wird im Trennsystem entsorgt. Schmutzwasser wird über einen neuen Freispiegelkanal über die Fabrikstraße, die Bahn und die Kreisstraße FÜ17 kreuzend, direkt der Kläranlage zugeführt. Das unbelastete, auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Trennkanalisation abzuleiten.

Die Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt durch die naturnah gestalteten Regenrückhalte- und Filterbecken innerhalb der festgesetzten Flächen im Norden des Gewerbegebietes. Nach dort erfolgter Vorklä- rung wird das Wasser in den südlich verlaufenden Graben, der die Vorflut darstellt, eingeleitet.

2.4.4 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen.

2.4.5 Müll

Hinweis: Um eine unmittelbare Abfallentsorgung im MI zu gewährleisten, ist die Durchfahrt zwischen dem neuen Wendehammer und der Fabrikstraße für Müllfahrzeuge frei. Die Durchfahrt wird durch eine entsprechende Beschilderung geregelt.

2.5 Flächen für Aufschüttungen

Für die Flächen im Bauabschnitt 1 und 2 sind gemäß den Angaben im Plan Aufschüttungen bis zu 15,00 m zulässig. Das einzubauende Material wird schichtweise eingebracht und verdichtet. Die Böschungsausbildung ist im natürlichen Schüttwinkel des Materials zu gestalten. Als Auffüllmaterial ist Bodenmaterial mit der Einstufung bis einschließlich Z 1.1 gem. LAGA und Recyclingmaterial mit der Einstufung RW 1 gem. Leitfa- den über die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken des Bayerischen Staatsministeriums für Umweltschutz, Gesundheit und Verbraucherschutz und dem Bayerischen Industrieverband Steine und Er- den e.V. zu verwenden.

Da Setzungen nicht vollständig auszuschließen sind, müssen diese bei Bauausführung berücksichtigt wer- den.

2.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme umzusetzen. Herzustellende Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind bis zum 15. April des Jahres abzuschließen, das auf den zugeordneten Eingriff erfolgt.

2.6.1 Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planblatt festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß der nachfolgenden Pflanz- gebote zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.6.2 Erhaltungsgebote

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

2.6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanz- gebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu pflegen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen.

Pflanzgebot A:

Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche.

Tilia cordata (Winterlinde) H 3xv STU 16-18 mDB

Acer platanoides (Spitzahorn) H 3xv STU 16-18 mDB

Die Böschungen zwischen den Bauabschnitten entlang der Strasse sind mit einer gemischten Baum-Strauchhecke mit einem Abstand von 2,00 m zwischen den Reihen und 1,50 m in der Reihe zu bepflanzen.

Geeignete Bäume und Sträucher:

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Stammbusch 2xv STU 12-14
Quercus robur (Stiel-Eiche)	H 2xv STU 12-14
Betula pendula (Sand- Birke)	H 2xv STU 12-14
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 2xv STU 12-14
Prunus spinosa (Schlehe)	v. Str. 3Tr. 60-100
Rosa canina (Hunds-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v. Str. 3Tr. 60-100
Corylus avellana (Haselnuß)	v. Str. 3Tr. 60-100
Cornus mas (Kornelkirsche)	v. Str. 3Tr. 60-100
Ligustrum vulgare (Liguster)	v. Str. 3Tr. 60-100

Die Flächen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergang zur angrenzenden Landkreisdeponie und der künftigen Erdaushubdeponie sind als Ruderalflächen anzulegen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist nur Oberboden anzudecken.

Pflanzgebot B

Pflanzung auf privaten Grünflächen. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze soll zur Eingrünung des Geländes eine lockere Baumreihe mit Standortbindung auf Privatgrund angelegt werden. Geeignete Baumarten:

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Stammbusch 2xv STU 12-14
Quercus robur (Stiel-Eiche)	H 2xv STU 12-14
Betula pendula (Sand- Birke)	H 2xv STU 12-14
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 2xv STU 12-14

Die nicht bebauten oder als Lager- und Stellflächen genutzten Teilflächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der Ost-West-Grenze zwischen 2 Grundstücken sollen 2-reihigen Hecken mit einem Abstand von 2,00 m zwischen den Reihen und 1,50 m in der Reihe gepflanzt werden.

Geeignete Bäume und Sträucher:

Betula pendula (Sand- Birke)	H 2xv STU 12-14
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 2xv STU 12-14
Prunus spinosa (Schlehe)	v. Str. 3Tr. 60-100
Rosa canina (Hunds-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v. Str. 3Tr. 60-100
Corylus avellana (Haselnuß)	v. Str. 3Tr. 60-100

Pflanzgebot C

Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Form mit unterschiedlichen Böschungsneigungen zwischen 1:3 und 1:10 sowie einer unterschiedlich tiefen Sohle anzulegen.

Randlich Baum- und Strauchpflanzungen in Gruppen. Geeignete Bäume und Sträucher:

Alnus glutinosa (Schwarz- Erle)	Hei 120-160
Prunus padus (Traubenkirsche)	3xv 200-250
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)	v. Str. 4Tr. 60-100

Salix caprea (Sal- Weide)

v. Str. 3Tr. 60-100

Pflanzgebot D

Strauchpflanzungen mit Standortbindung auf privaten Grünflächen im Nordwesten. Es ist eine 4-reihige Heckenpflanzung (Reihenabstand 2,00 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Arten wie Sträucher unter Pflanzgebot B) anzulegen.

Pflanzgebot E

Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen.

Auf privaten Grundstücken ist pro 5 Stellplätze ein Baum der folgenden Arten zu pflanzen:

Quercus robur (Stiel-Eiche) H 12-14 mB

Carpinus betulus (Hainbuche) H 12-14 mB

Sorbus aucuparia (Eberesche) H 12-14 mB

2.6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Ost VII Horbach“ ermöglicht, sind **21.862,89 m²** Ausgleichsfläche notwendig. Ein Teil des Ausgleichs für den Entwicklungsabschnitt A kann innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden: auf 3.846,44 m² als Neupflanzung auf den Böschungen (668,81 m² und 3.177,63 m² öffentliche Grünfläche) und auf 1.120,78 m² als Ruderalfläche (öffentliche Grünfläche). Der Gesamtgröße der Ausgleichsflächen **innerhalb des Baugebietes** beträgt somit **4.967,22 m²**.

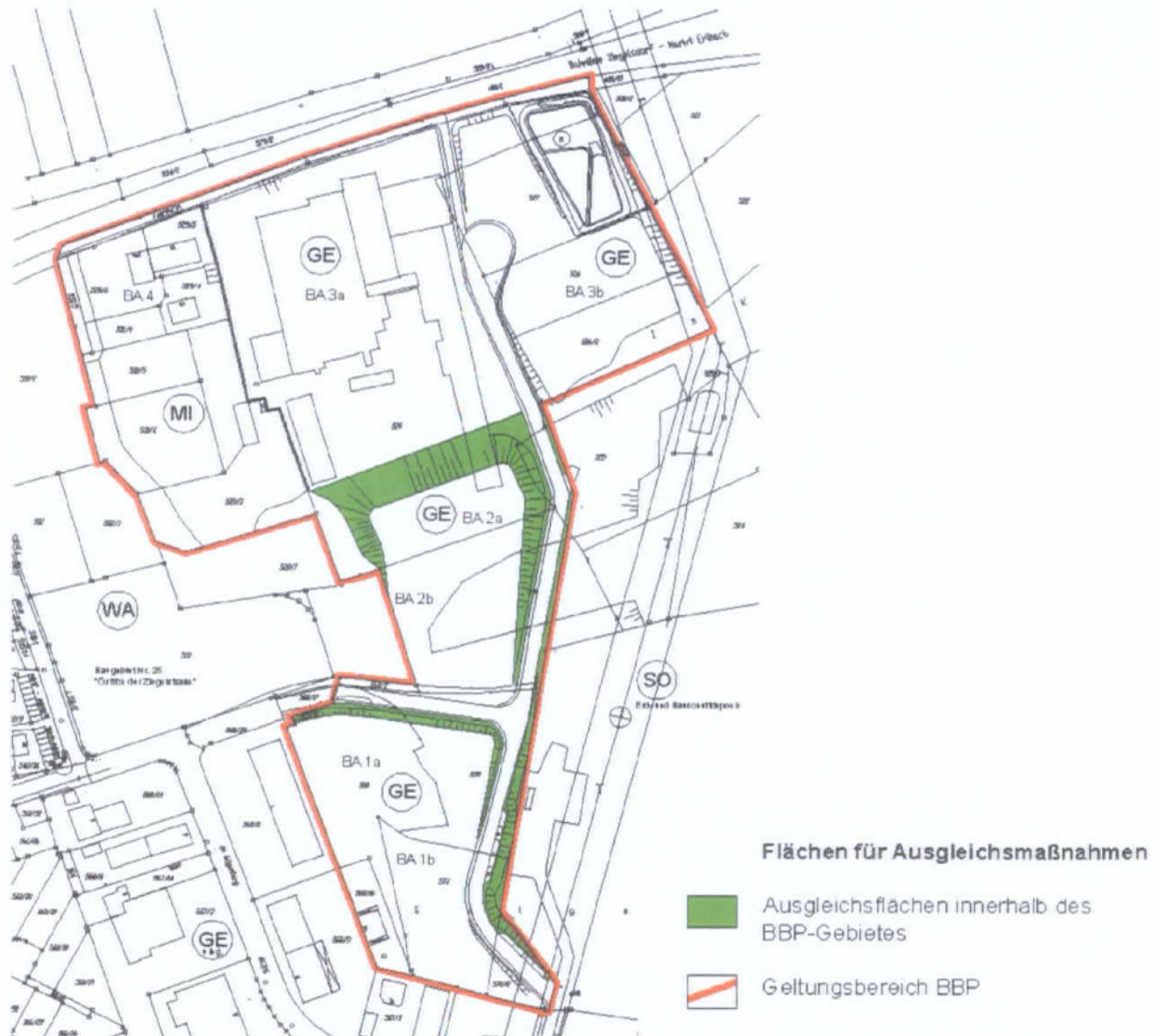


Abbildung 1 : Ausgleichsflächen innerhalb des BBP-Gebietes - Darstellung ohne Maßstab

Die verbleibenden **10.910,74 m²** für das **Gewerbegebiet** werden auf zusätzlichen Ausgleichsflächen **außerhalb des Baugebietes** nachgewiesen.

Hinweis: Der Gesamtausgleichsbedarf des Mischgebietes von 5.984,93 m² wird auf zusätzlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes nachgewiesen.

Zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB werden außerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen der Flur Nummer 890/0 und 889/2, Gemarkung Langenzenn Ausgleichsflächen festgesetzt. Nachdem die Aufwertung dieser Flächen teilweise mit Faktor 2 angerechnet wird, werden für den Nachweis der noch fehlenden 16.895,67 m² Ausgleichsfläche tatsächlich nur 12.200,67 m² Fläche benötigt (siehe Tabelle).

Fl.Nr.	Maßnahme	tatsächliche Fläche (m ²)	Faktor	= Anrechenbare Ausgleichsfläche (m ²)	Zuordnung Entwicklungsabschnitt
889/2	Kettenbach naturnah umgestalten, Ufer abflachen	829,00 m ²	2	1.658,00	Entwicklungsabschnitt A
890/0	Oberboden abschieben und Kleingewässer anlegen	3.866,00 m ²	2	7.732,00	Entwicklungsabschnitt A
890/0	Entwicklung zu extensivem Feuchtgrünland	Teilfläche mit 1.520,74 m ²	1	1.520,74	Entwicklungsabschnitt A
890	Entwicklung zu extensivem Feuchtgrünland	5.984,93 m ²	1	5.984,93	Entwicklungsabschnitt B
				16.895,67	

Die Einstufung der Wertstufen und Flächengrößen bezieht sich auf die Festlegung der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.07.2005.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Langenzenn

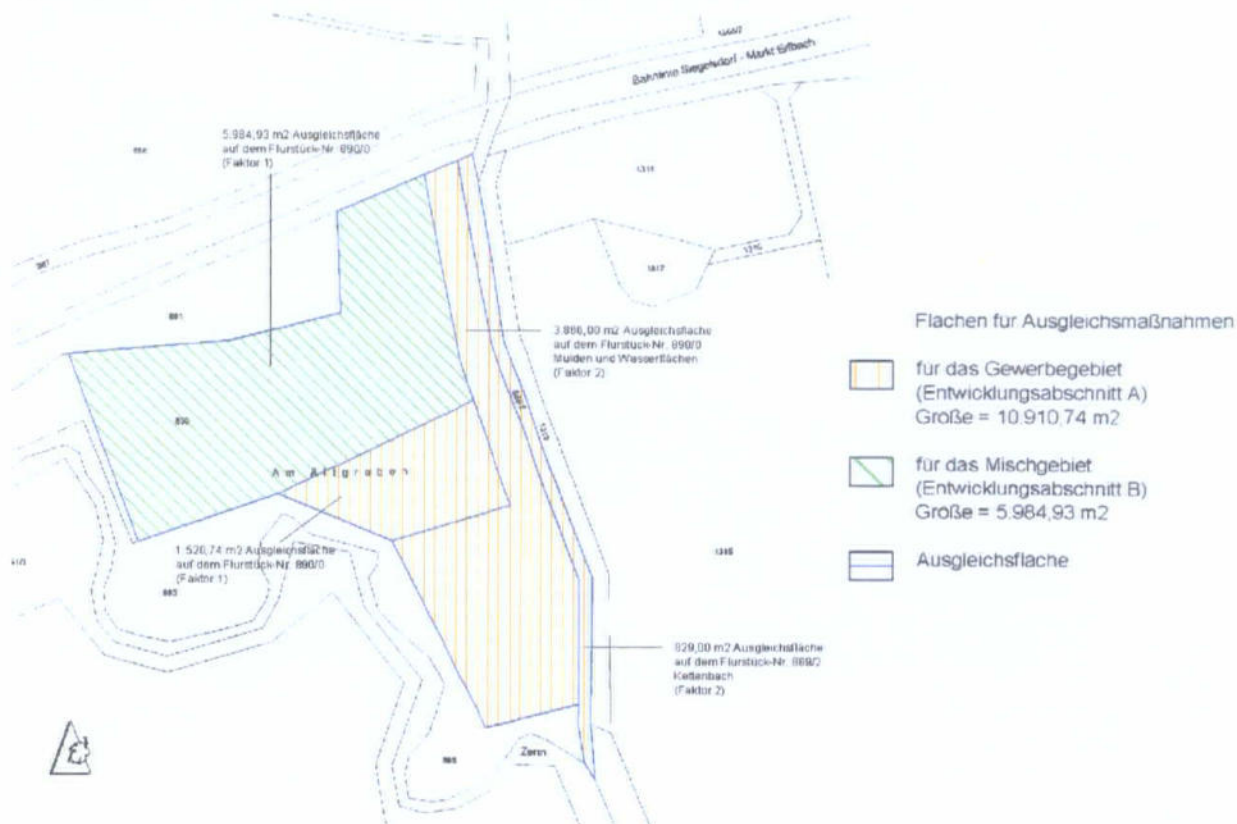


Abbildung 2 : Abgrenzung der Ausgleichsflächen (außerhalb) - Darstellung ohne Maßstab

2.7 Umweltschutz

2.7.1 Heizungsanlagen

Zum Schutz vor Luftverunreinigung sind Heizanlagen nur mit umweltfreundlicher Technik zu betreiben. Erdgas ist anderen Brennstoffen vorzuziehen.

Ortsfeste offene Feuerstätten in Außenanlagen und in Verbindung mit Außenwänden sind nicht zulässig.

2.7.2 Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten

Bei Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt anzuzeigen.

2.7.3 Alternative Energiesysteme:

Windkraftanlagen sind nicht zulässig. Alternative Wärmegewinnungssysteme (Solaranlagen) und Photovoltaik-Anlagen sind zulässig, so weit die behördliche Erlaubnis nach anderen Gesetzen und Verordnungen erteilt wird (z.B. wasserrechtliche Erlaubnis bei Wärmepumpen).

Die Anlagen dürfen nicht über die Fassade oder Dachhaut hinausragen und sind diesen anzupassen.

Die Anlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).

2.7.4 Lärmschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und zur Gewährleistung der optimalen gewerblichen Nutzung erfolgt eine Gliederung in Bereiche mit unterschiedlich hohen zulässigen Schallimmissionskontingenten.

Bei diesen Schallemissionskontingenten handelt es sich um maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) je m² Grundstücksfläche, deren Einhaltung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren für die Einzelbauvorhaben prüffähig nachzuweisen ist.

Erst aufgrund der tatsächlichen Nutzung kann die Überprüfung des Schalleistungspegels erfolgen. Aufgrund dieser tatsächlichen Nutzungen (z.B. Gewerbe oder Büro) können sich die Flächenangaben für die Schalleistungspegel auch noch verschieben.

Der Nachweis der Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen ist im Zuge der Baugenehmigung oder im Falle der Befreiung vor Baubeginn bei der Stadt Langenzenn vorzulegen.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

Beurteilungszeitraum tags (6.00-22.00 Uhr)

BA 1a:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 53 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK
BA 1b:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 60 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK
BA 2a:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 60 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK
BA2 b:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 58 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK
BA3 a:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 60 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK
BA3 b:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 65 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK

Beurteilungszeitraum nachts (22.00-6.00 Uhr)

BA1 a:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 42 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK
BA1 b:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 45 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK
BA2 a:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 45 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK
BA2 b:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 42,5 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK
BA3 a:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 45 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK
BA3 b:	max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel		
	je m2	Lw"	= 45 dB(A)
	Bezugshöhe	h	= 2 m ü. GOK

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung für Werkhallen 10-30° und für Betriebsgebäude 30-45°. Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung 10-20°. Hauptfirstrichtungen sind möglichst parallel zu den Grundstücksgrenzen anzulegen.

3.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern Ziegel, Betonsteine und Blecheindeckungen zulässig. Bei der Verwendung von Blech sollte auf Kupfer, Zink und Blei aufgrund der Schwermetallauswaschungen weitgehend verzichtet werden

Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen in bunter Einfärbung und reflektierende Beschichtungen oder Materialien. Zulässig sind ziegelrote bis rotbraune Eindeckungen

Flachdächer mit bituminösen oder Folienabdichtungen sind zu begrünen.

3.3 Gestaltung der Baukörper

Es sind klare und einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte oder Türme zu errichten.

Zusammengebaute Baukörper sind in Material, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.

Fenster und Türformate sind nur im stehenden Format (höher als breit) oder mit stehender Unterteilung zulässig.

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zulässig.

3.4 Fassaden

Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten, Holz- und Blechfassaden sind zugelassen, ausgenommen metallisch reflektierende Oberflächen.

3.5 Einfriedungen, Geländemodellierungen

Zum öffentlichen Straßenraum und den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig:

- senkrechte Stahlgitterzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m über OK Gelände und einem Abstand von 10 cm zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante.
- Hecken aus Laubgehölzen bis 1,80 m Höhe
- aneinandergrenzende Grundstücke dürfen einen gemeinsamen Zaun auf der Grenze errichten.

Durchgängige, mauerartige Sockel unter den Zäunen sind nicht zulässig.

3.6 Werbeanlagen

Von Leucht- und anderen Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngrundstücke ausgehen.

Werbeanlagen, die objektbezogen in ihrer Summe 5 m² überschreiten bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

4 HINWEISE

4.1 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

4.2 Zisternen / Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das Regenwasser der großen Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und zur Bewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Damit wird Regenwasser zurückgehalten und die Regenrückhalteeinrichtung im Baugebiet entlastet.

Unbelastetes Niederschlagswasser der Hofflächen soll in die angrenzenden privaten Grünflächen auf dem Grundstück geleitet werden.

4.3 Baugebiet in Zahlen

Nutzung	Fläche in m2	Anteil in %
neue Bauflächen	49.905,57	74,01
Verkehrsflächen	6.537,13	9,69
Bestandserhalt	1.925,32	2,86
Grünflächen (öffentliche und private)	8.221,62	12,19
bestehendes Gewerbe	844,92	1,25
Gesamtfläche	67.434,56	100,00

INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10, Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Langenzenn

1 1. 05. 06

Langenzenn, den.....



Manfred Fischer, 1. Bürgermeister



geändert: