

# Textliche Festsetzungen

## A) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 3 BauNVO):

Sonstige Sondergebiet SO BRAUEREI (§ 11 BauNVO)

### 2. Maß der Baulichen Nutzung (§16 BauNVO):

Es gelten folgende Höchstwerte

Grundflächenzahl GRZ = 0.8

Baumassenzahl BMZ = 10.0

Traufhöhe TH = 12.5, unterer Bezugspunkt ist  
Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Abweichende Bauweise a (§22 Abs. 4 BauNVO)

Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind unter Beachtung sonstiger  
Festsetzungen in unbeschränkter Länge zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1.0 m von der natürlichen  
Geländeoberfläche sind zulässig.

## B) Bauordnungsrechtliche Hinweise und Festsetzungen

### 1. Im Baugebiet sind alle Dachformen zulässig, Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Die Dachneigung beträgt 0° bis 20°

### 2. Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden.

### 3. Einfriedungen (Art. 63 Abs. 1 Nr. 6a BayBO)

Es sind Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig,  
die max. Gesamthöhe beträgt 2.00 m.

### 4. Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu beachten. Alle Grundstücke sind gegen Rückstau zu sichern. Schmutz- und Regenwasser ist getrennt zu entsorgen. Fremdwasser (Quell-, Drain- und Schichtenwasser) darf nicht der Schmutz- wasserkanalisation zugeführt werden.

### 5. Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers. Konstruktiv erforderliche Maßnahmen der Verkehrserschließung, z.B. Böschungen, Stützmauern, Betonrückenstützen usw., sind in den Grundstücken der Anlieger zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

### 6. Flächen für Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Die Verlegung von Erdkabeln, soweit diese innerhalb der Grundstücke  
etwa 1,00 m parallel zur Straße liegen und der Versorgung des  
Gewerbegebietes dienen, ist zu gestatten.

### 7. Niederschlagswasser ist in den östlich gelegenen Graben einzuleiten.

### 8. Schmutzwasserbeseitigung über Druckentwässerung in öffentl. Kanalisation

### 9. Die Zufahrt zum geplanten Sondergebiet erfolgt über einen bestehenden Linksabbiegestreifen von der St 2264 und über die innere Erschließung von Abfüllzentrum und geplanter Brauerei.

hutz,

2718

10. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2264 sind nicht zulässig.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Zulässig ist Werbung jenseits der Bauverbotszone nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen:

- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen ect.) sind unzulässig.
- Die Werbung am Ort der Leistung muß so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller erfahrung nicht erforderlich ist; dies bedeutet insbesondere:  
nicht überdimensioniert, blendfrei, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

11 Anforderungen an den Brandschutz

- Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.
- Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.
- Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 332 (Hydrantenrichtlinien)

C) Grünordnerische Festsetzungen

1. Die Grundstücksgestaltung der jeweiligen Bauwerber ist im Rahmen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.
2. Die Eingrünung hat bis spätestens einem Jahr nach Beginn der gewerblichen Nutzung des Grundstückes zu erfolgen.

4. Maßnahmen zum Artenschutz

Die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in Richtung der naturnahen Bereiche abzublenden.

Es sind nachfolgende Leuchtmittel zu verwenden:

- Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung von ca. 580 nm oder
- Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelben Licht

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
siehe Grünordnungsplan unter 2.2.1

6. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis Mitte 2011 durchzuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE

a)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

b)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2010 hat in der Zeit vom 15.11.2010 bis 15.12.2010 stattgefunden.

c)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2010 hat in der Zeit vom 15.11.2010 bis 15.12.2010 stattgefunden.

d)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.01.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.02.2011 bis 22.03.2011 beteiligt.

e)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.01.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2011 bis 22.03.2011 öffentlich ausgelegt.

f)

Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.03.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.03.2011 als Satzung beschlossen

Hallerndorf, den 25.03.2011



Heribert Weber, 1. Bürgermeister

g)

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 28.09.2011 Nr. 4 - 6102 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt

Hallerndorf, den 27.10.2011



Heribert Weber, 1. Bürgermeister

h)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 27.10.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hallerndorf, den 28.10.2011



Heribert Weber, 1. Bürgermeister

Stand 22.03.2011

Vorhabens- träger:	Gemeinde Hallerndorf Von-Seckendorf-Straße 10 91352 Hallerndorf															
Vorhaben:  Gemeinde: Landkreis:	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Brauerei Rittmayer" Hallerndorf  Hallerndorf Forchheim	Beilage: 1	Projekt: 0917HAL													
Blattinhalt:		Plan: AB1001GC.SDA	Bez.: AB1001GC.PDF													
mit integriertem Grünordnungsplan		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Datum</th> <th>Name</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>entw.</td> <td>22.03.2011</td> <td>Pieger K.</td> </tr> <tr> <td>gez.</td> <td>22.03.2011</td> <td>Pieger K.</td> </tr> <tr> <td>gepr.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Name	entw.	22.03.2011	Pieger K.	gez.	22.03.2011	Pieger K.	gepr.				
	Datum	Name														
entw.	22.03.2011	Pieger K.														
gez.	22.03.2011	Pieger K.														
gepr.																
Entwurfsverfasser:  <b>ZÖBELEIN PIEGER</b>  Ingenieur- und Vermessungsges. mbH  Bürgerhofstraße 12a, 91301 Forchheim Tel. (09191)7050-0, Fax. (09191)7050-20		Maßstab: 1:1000  Forchheim, 22.03.2011  <b>ZÖBELEIN PIEGER</b> Ing.- und Vermessungsges. mbH Hauptstraße 8 91301 Forchheim														