

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) A

1. Art der baulichen Nutzung
Entsprechend den Abgrenzungen im Bebauungsplan gilt:
 - 1.1 Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
Betriebsleiterwohnungen sind zulässig. Für die Betriebsleiterwohnung darf kein freistehendes Gebäude errichtet werden. Die Betriebsleiterwohnung ist nur als integrierter Bestandteil eines Betriebsgebäudes zulässig.
 - 1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt (GE eing.) nach §8 BauNVO:
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen, aufgrund der Lärmbelastung von der Autobahn BAB A 9, der ICE-Trasse, der beiden Staatsstraßen und des Rasthofes.
 - 1.3 Sondergebiet (Rasthof) nach §11 BauNVO
Im Sondergebiet (Rasthof) ist folgender Nutzungskatalog vorgesehen:
 - Großtankstelle für LKW und PKW mit Kfz-Service und Waschanlage
 - Tankstellenshop auf 2 Etagen mit zugeordneten Läden
 - Restaurants inkl. Schnellgaststätte und Erlebnisgastronomie
 - Hotel
 - Freizeithalle mit Spiel- und Sporteinrichtungen (außer Geldspielautomaten)
 - Lebensmittelhandel in der Form eines Bauernmarktes mit vorwiegend ländlichen regionalen Produkten (kein großflächiger Einzelhandel)
 - Einzelhandel für Nichtlebensmittel (kein großflächiger Einzelhandel)
 - LKW, Pkw-Parkplätze
 - Werbepylon
 - Elektronikfachmarkt
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ): GRZ = 0,8; BMZ = 10,0
 - 2.2 Es gelten die im Planteil festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen, gemessen von OK natürliches Gelände bis zur Schnittkante der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
 - 2.3 Es gelten die im Planteil festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen. Der Werbepylon im Sondergebiet ist max. 32 m hoch, zulässig jeweils bezogen auf OK natürliches Gelände.
3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen
 - 3.1 Abweichende Bauweise:
Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach Art. 6 (4) BayBO zulässig, soweit sie die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

-
- 3.2 In den Randbereichen gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m.
- 3.3 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die in §14 Abs. 2 BauNVO genannten Ausnahmen sind grundsätzlich zulässig.
4. Geländemodellierung
- 4.1 Das verbleibende Gelände um die Gebäude ist so zu terrassieren, daß maximal Geländesprünge von 1,00 m entstehen. Böschungen sind zu bepflanzen.
- 4.2 Dem Bauantrag ist mindestens ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und geplante Gelände ersichtlich ist.
5. Grünordnung
- 5.1 Alle Grundstücke, die am Rand des Baugebietes liegen, müssen die im Plan dargestellte Randeingrünung unterhalten und pflegen.
- 5.2 Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes sind alle Grundstücke ab 5.000qm Größe an den Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme der Erschließungsstraße, mit einem mind. 5 m breiten Grünstreifen mit mind. 3 reihigen Gehölzpflanzungen entsprechend der Artenliste zu begrünen (Pflanzraster 1 m x 1 m).
- 5.3 Die Grünflächen müssen einen Anteil von mind. 15 - 20 % der Grundstücksflächen erreichen. Davon müssen 50% als naturnahe Grünflächen mit heimischen Gehölzen entsprechend der Artenliste bepflanzt werden.
Die restlichen Grünflächen können als gärtnerisch gestaltete Repräsentationsflächen (Rosenbeete etc.) angelegt werden.
- 5.4 Je 5 Pkw-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 5.5 Das anfallende Niederschlagswasser wird in offenen Gräben abgeleitet und zentral einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Regenwasser aus stark frequentierten Bereichen sowie von Dachflächen aus Kupfer müssen vom jeweiligem Grundstückseigentümer entsprechend vorgereinigt werden. Auf Flächen, wo mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist, sind entsprechende Maßnahmen zur Öl- und Benzinabscheidung vorzusehen. Anlieferbereiche, Umschlagplätze mit wassergefährdenden Stoffen und Tankstellenbereiche sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- 5.6 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die Geländehöhen, die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzanordnung, Versiegelungsumfang und -material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.
- 5.7 Baumpflanzungen müssen zu den Bahnanlagen einen Abstand von mindestens 30 m haben.

- 5.8 Öffentliche Grünflächen, die durch das Überfahren auf das dahinterliegende Grundstück beansprucht wird, müssen in gleicher Größe oder Wertigkeit wie die entfallende Fläche als Grünfläche auf dem entsprechenden Grundstück nachgewiesen werden.
- 5.9 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden aus dem Ökokonto der Stadt Hilpoltstein 4600 m² Ausgleichsfläche auf dem Fl.Nr. 321 der Gem. Hofstetten dem Eingriff zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB)

6. Dachform

- 6.1 Im Plangebiet sind alle Dachformen zulässig.
- 6.2 Zur Dachdeckung sind Wellblech und glänzendes Material nicht zulässig. Flachdächer sollen nach Möglichkeit begrünt werden. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

7. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 7.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- 7.2 Die aufgrund der Grundstücksnutzung erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
- 7.3 Pkw-Stellplätze für Personal und Besucher müssen versickerungsfähig in Pflasterrasen (Pflaster mit ca. 2 - 3 cm breiten offenen Fugen) oder Schotterrasen ausgeführt werden. Im Bereich des Rasthofes werden die LKW-Parkplätze mit Verbundsteinen befestigt, die Pkw-Parkplätze mit Rasengittersteinen.

8. Einfriedungen

- 8.1 Es sind Maschendrahtzäune und Stabzäune mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Schiebetore sind aus grauverzinktem Stahl zulässig.
- 8.2 Sockel sind unzulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 10 cm betragen.
- 8.3 Die Zäune sind 1 m ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie auf den Grundstücken zu errichten; straßenseitig ist die davor liegende Fläche mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen.
- 8.4 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken der Staatsstraßen sind nicht zulässig.

9. Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind in den Grünstreifen nur im Bereich der Einfahrten zulässig.

9.2 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStr.WG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

10. Lärmschutz

Aufenthaltsräume und sonstige ruhebedürftige Räume sind im gesamten Baugebiet auf der schallabgewandten Seite anzuordnen, um den Lärm von den Straßen, der Eisenbahn und der Autobahn abzuschirmen.

11. Sichtfelder, Bauverbots- und Baubeschränkungszone

11.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Die Sichtdreiecke sind von Hecken freizuhalten.

11.2 Die im Planteil festgesetzten Bauverbotszonen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

11.3 In den im Planteil festgesetzten Baubeschränkungszone dürfen bauliche Anlagen nur nach Zustimmung durch das staatliche Bauamt Nürnberg errichtet werden.

12. Versorgungsleitungen

12.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12.2 Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.

13. Fassadengestaltung

Größere zusammenhängende Fassadenabschnitte sind zu gliedern. Grelle Farben und dunkle, stark profilierte Fassadenelemente sind unzulässig.

ANHANG ZUR SATZUNG

Pflanzenliste 1 Bäume: Qualität 3 mal verschulte Bäume als Hochstamm Stammumfang mindestens 20 cm:

Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Buche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

vereinzelt zu verwenden:

Betula pendula	Weißbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Salix alba	Weide
Ulmus glabra	Bergulme
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum

außerdem: Obstbaumhochstämme

Juglans regia	Nußbaum
---------------	---------

Pflanzenliste 2 freiwachsende, ungeschnittene Hecken: Qualität mindestens 2 mal verschulte Sträucher, Höhe 100 - 125 cm

Crataegus spec.	Rot-, Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum opulus	Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche

vereinzelt zu verwenden:

Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

3 Hochstämme nach Liste 1 auf 50 m Pflanzgebot unregelmäßig zu pflanzen