Bebauungsplannr.: X
Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben“

Gemeinde Adelsdorf
Kreis Erlangen-Höchstadt Mittelfranken

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Begründung	
Textliche Festlegungen	
Erläuterung zum Grünordnungsplan	
B-Plan M. 1 : 1 000	(siehe Anlage)
Grünordnungsplan M. 1 : 1000	(siehe Anlage)

Adelsdorf, im Juli 1997
geändert entsprechend Beschluß vom 15.10.1997 und 07.04.1998

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Bebauungsplan

1 . Lage des Plangebietes

2. Grund der Planaufstellung

3. Aussagen zur überörtlichen Planung

4. Gegenwärtige Nutzung

5 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Textliche Festlegungen

1. Rechtsgrundlagen

2. Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Erläuterungen zum Grünordnungsplan

1. Lage

2. Grundlagenermittlung

3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

4. Festsetzungen des Grünordnungsplanes

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, Kreis Erlangen-Höchstadt, Gemeinde Adelsdorf, Gemarkung Aisch bzw. Adelsdorf. Es wird durch begrenzt

im Norden:
durch die Grundstücke Fl.Nrn. 359, 366, 367, Gmkg Adelsdorf, Fl. Nrn. 592, 594 und 595 Gmkg. Aisch

im Osten:
durch die Kreisstrasse ERH 16

im Süden:
durch die Gemeindeverbindungsstrasse ERH 16 - Nainsdorf (Fl. Nr. 627 Gmkg. Aisch)

im Westen:
durch die Grundstücke Fl. Nrn. 605, 606, 611 Gmkg Aisch

der Planungsbereich umfasst folgende Grundstücke:
Fl. Nrn. 597, 598, 600, 600/1, 600/2, 600/3, 600/4, 600/5, 600/6, 601-603, 612- 615, 616, 616/3, 617, 617/3, 618, 620, 620/2, 621- 626, 595 Tfl., 596 Tfl., 597/1 Gmkg. Aisch
Fl. Nrn. 285/24, 285/12, 285/20, 285/10, 285/22, 285/21, 285/7, 380/1, 380/2, 380, 381, 379, 379/1, 376/1, 377/2, 377, 374/5, 374/6, 374/7, 374/8, 368, 370, 369, 369/1, 378, 378/2, 382/6, 382/5, 374/4, 376, 374/3, 374/1, 374/13, 373, 374, 372, 372/1, 374/9, 372/7, 372/8, 374/10, 374/11, 374/12, 371, 370/1, 368/11, 285/6, 382 Tfl. Gmkg. Adelsdorf

Die Gesamtfläche beträgt ca. 36 ha.

2. Grund der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Adelsdorf hat am 14.05.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Adelsdorf beschlossen
Bereits 1990 wurde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen, zum damaligen Zeitpunkt mit der Absicht, ein Industriegebiet- unter anderem für die Ansiedlung der Firma Schaeffler- auszuweisen. Nachdem die Firma Schaeffler ihr Vorhaben zurückgezogen hatte, wurde auf weitere Verfahrensschritte verzichtet.
Die in dem Gebiet vorhandenen Gebäude wurden auf Grundlage der am 12.09.1990 im Gemeinderat beschlossenen Festsetzungen genehmigt.

Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen sowie der Absicht, diese Flächen im Zusammenhang mit den bereits bebauten Arealen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

3. Aussagen zur überörtlichen Planung

Der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) (PLANUNGSVERBAND 1988) vom 01.10.1994 bestimmt Adelsdorf als Kleinzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen.
Für Adelsdorf fordern die überfachlichen Ziele den Ausbau und die Verbesserung der kleinzentralen Versorgungsfunktionen.
Für Gewerbebetriebe sollen in verkehrsgünstiger Lage im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Flächen für Neuansiedlung, Erweiterungen und Verlagerungen ausgewiesen werden. Ziel ist es, die vorhandene Infrastruktur besser auszulasten und hinsichtlich der Qualität weiter zu verbessern.

4. Gegenwärtige Nutzung

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als gewerbliche Baufläche aus.
Der Teil östlich der Industriestrasse wird bereits durch Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt.

5. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist gewerbliche Bauflächen unterschiedlicher Nutzung aus, die Flächen östlich der Industriestrasse und nördlich des aufgelassenen Schuttplatzes sind als Industriegebiete bzw. als Gewerbegebiete teilweise bebaut.
Die mit Beschluss vom 12.09.1990 getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der Bebauung, sowie der Bauweise werden in unveränderter Form in den Bebauungsplan übernommen, um für die bereits ansässigen Betriebe Rechtssicherheit zu gewährleisten, lediglich in Bezug auf die Baugrenzen findet eine weitere Konkretisierung der damaligen Planung statt.

Die unbebauten Flächen im Südwesten werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Die geplante verkehrstechnische Erschliessung erlaubt die Aufteilung in gewerbliche Bauflächen für unterschiedliche Betriebsgrößen, wobei die im Bebauungsplan vorgesehene Parzellierung lediglich als Hinweis auf eine mögliche Aufteilung zu sehen ist.
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des BImSchG und zur Gewährleistung der optimalen gewerblichen Nutzung erfolgt eine Gliederung des Planungsgebietes in Bereiche mit unterschiedlich hohen, zulässigen Schallemissionskontingenten
Bei den Schallemissionskontingenten handelt es sich um maximal zulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche, deren Einhaltung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren für die Einzelvorhaben prüffähig nachzuweisen sind.
Diese Schalleistungspegel sind für jede Teilfläche des Planungsgebietes im Bebauungsplan eingetragen bzw. in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

Innerhalb der GI- und GE-Gebiete werden durch Baugrenzen und Festsetzung der Traufsowie der Firsthöhen die Gebäudeproportionen in einen städtebaulichen Kontext gesetzt.

Innerhalb des Gebietes verläuft der Langgraben in westöstlicher Richtung.

Im Bebauungsplan wird diese Fläche als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Der Langgraben übernimmt die Funktion der Ableitung der Regenwasser der Dächer und versiegelten Flächen, soweit diese aus der Sicht des Wasserwirtschaftsamtes als unbedenklich hinsichtlich ihrer Verschmutzung gelten.
In zwei Erdbecken im Verlauf des Grabens wird das Niederschlagswasser bei starken Regenfällen zurückgehalten, bis es über den weiteren Verlauf des Langgrabens abgeleitet werden kann. Die bestehenden Hochwasserspitzen werden dadurch nicht stärker belastet. Es erfolgt eine verzögerte, gleichmäßige Abgabe bei Niedrigwasserstand.
Diese Bereiche sind insgesamt landschaftlich zu gestalten. Zur detaillierten Gestaltung sind im Grünordnungsplan Aussagen enthalten.
Die Lage der Flächen zur Regenwasserrückhaltung wurde so gewählt, daß sie zusammen mit der Trasse des Baches Grünräume innerhalb des Gebietes bilden, die sowohl die Fläche des Gebietes gliedert, als auch die Funktion des Baches als Biotopbereich stützt.
Für die Pflege und Erhaltung wird ein ca. 2,5 m breiter Wirtschaftsweg entlang des Baches angelegt, die endgültige Lage dieses Wirtschaftsweges wird durch den Verlauf des Baches und die Gestaltung der Rückhalteflächen bestimmt. Die Plandarstellung ist als Hinweis zu verstehen.

Durch Festsetzungen von Pflanzgeboten entlang der Kreisstrasse ERH 16 und zu der Ortsverbindungsstrasse nach Nainsdorf wird weiterhin dazu beigetragen, daß sich die Gebäudekomplexe in das Landschaftsbild einfügen.

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben"

TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

1.1 § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl.I.S.2141)

1.2 §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 1 32), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466).

1.3 BauGB MaßnahmenG in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl 1.S.62)

Landesbauordnung (BayBO) für Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl.S.434)

1.5 Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58).

2. Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

3. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1, 2) BauGB und BauNVO

3.1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO
eingeschränkt hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel. Die maximal zulässigen Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan für alle Teilflächen, außer GE 5 und GE 9, dargestellt.

im Bebauungsplan mit GE 4 - GE 11 bezeichnet

Gewerbegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigung zur Folge haben können;
- Geschäfts-, Büro-. und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen;
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem. § 8 (3) BauNVO

Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO sind:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Für die Teilfläche GE 5 beträgt der maximal zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche „ tags / nachts"

in Richtung Nordosten- Osten	„Am Läusberg"	Lw`` = 63/45 dB(A)
in Richtung Osten- Südosten	„Am Läusberg"	Lw`` = 64/49 dB(A)
in Richtung Westen	„Nainsdorf"	Lw`` = 63/57 dB(A)

Für die Teilfläche GE 9 beträgt der maximal zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche „ tags / nachts"

in Richtung Nordosten- Osten	„Am Läusberg"	Lw`` = 61/50 dB(A)
in Richtung Osten- Südosten	„Am Läusberg"	Lw`` = 61/47 dB(A)
in Richtung Westen	„Nainsdorf"	Lw`` = 62/60 dB(A)

<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet</u> (GE) § 8 BauNVO
eingeschränkt hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel. Die maximal zulässigen Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan für alle Teilflächen dargestellt.

Im Bebauungsplan mit GE 3 bezeichnet

Gewerbegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben

Zulässig sind:

- Lagerflächen für Gewerbebetriebe aller Art
  Die Fläche ist von jeglicher Art der Bebauung und Bodenauschlüssen freizuhalten und wasserundurchlässig zu versiegeln.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO
eingeschränkt hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel
im Bebauungsplan mit GE 1- GE 2 und GE 12- GE 15 bezeichnet

Gewerbegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigung zur Folge haben können;
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen;
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem. § 8 (3) BauNVO

Die maximal zulässigen Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan für die Teilflächen dargestellt.

Eingeschränktes Industriegebiet 2 (GI) § 9 BauNVO
eingeschränkt hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel Die maximal zulässigen Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan für alle Teilflächen dargestellt.

Im Bebauungsplan mit GI 1u.GI 2 bezeichnete Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gem. § 8 (3) BauNVO
- aus Gründen des Bestandsschutzes ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) BauNVO

3.1.2 Maß der Baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO

a. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ gern. § 19 BauNVO in Verbindung mit Festsetzungen zur Höhenlage § 9 (2) BauGB und zur Höhe gem. § 18 BauNVO baulicher Anlagen bzw. zur Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO, im Zusammenhang mit den nach BayBO Art. 6 (4) 2 bzw. Art. 6 (5) 1 notwendigen seitlichen Grenzabständen.
Diese Angaben sind im Bebauungsplan eingetragen.

b. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden mitzurechnen.

3.1.3 Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In dem Baugebiet wird eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei abweichender Bauweise Baukörper ohne Längenbegrenzung zugelassen.
Im Bebauungsplan ist diese Festsetzung mit „b" bezeichnet.

3.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
Ausgenommen sind diejenigen baulichen Anlagen, die der Regenwasserrückhaltung und -ableitung dienen.

Alle nicht überbauten und nicht befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten (BayBo Art. 5 Abs. 1).

Für die Flächen im Anschluss an das westlich angrenzende Waldgebiet ergeben sich die Baugrenzen aus dem Sicherheitsabstand zur Waldfläche, die Breite des an der Waldgrenze verlaufenden Wirtschaftsweges wird mit einbezogen,.
In einem Bereich von 25,0 m Abstand zur Waldgrenze besteht eine Gefährdung durch Windwurf für Gebäude und Personen, die Baugrenzen erlauben eine Bebauung bis zu einem Abstand von 13,0 m zur Waldgrenze, in dem verbleibenden Streifen von 8,0 m sind durch die Bauwerber in eigener Verantwortung geeignete Maßnahmen zu treffen (z. B. durch Verstärkung des Dachstuhles).

3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) BauGB

Eine Ausrichtung der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt

3.1.6 Flächen für Kfz-Stellplätze mit ihren Einfahrten
§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO

Im Planungsgebiet sind geschlossene Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; offene Garagen und Stellplätze können ausnahmsweise auch in den Flächen zwischen den Pflanzgeboten und auf den nicht überbaubaren Flächen angelegt werden.

PKW-Stellplätze sind mit einem Laubbaum 1. Ordnung je 10 Stellplätze zu überstellen

Grundstückszufahrten zum Gebiet an der Ortsverbindungsstrasse nach Nainsdorf sind über die im Bebauungsplan dargestellte private Verkehrsfläche zugelassen.

Die Zufahrten von der Ortsstraße nach Nainsdorf wird für die Anlieger zugelassen. Je Anlieger wird eine maximale Breite der Einfahrt von 8 m festgesetzt.

3.1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) 1 4, 21 BauGB

Für die Beseitigung der Niederschlagswasser im Bereich des aufgelassenen Schuttplatzes wird eine 5,0 m breite Trasse vorgesehen, die bei Bedarf mit einem Leitungsrecht zugunsten der vorgenannten Fläche zu belasten ist.

3.1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB

Die zulässigen Traufhöhen der Gebäude sind im Bebauungsplan eingetragen.
Es kann nur nach unten abgewichen werden.
Die Bezugshöhe ergibt sich aus der mittleren Höhe der anliegenden öffentlichen Strassen.
Die zulässige Firsthöhe geneigter Dächer beträgt 3,0 m, sie bezieht sich auf die Firsthöhe gemessen ab der Traufkante.
Die Oberkanten der neuen Erschließungsstraßen liegen bis maximal 1,50 m über den vorhandenen Grundstücksniveaus , im Anschluß an die Straßen, zum Schutz vor Überschwemmungen und wegen des hohen Grundwasserstandes ist es sinnvoll die Grundstücke auf Straßenniveau anzufüllen, die Höhenlagen der geplanten Straßen sind im Bebauungsplan eingetragen.

3.1.9 Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 (1) 11 BauGB

Die vorhandene Radwegeverbindung parallel zur Kreisstrasse ERH wird bis zu dem geplanten Stich der Industriestraße geführt, ein weiterführender Ausbau entlang der ERH 16 ist nicht vorgesehen
Zwischen der Straße „ am Langgraben „ und der Stichstraße von der Holzäckerstraße ist eine Rad -. Fußwegeverbindung mit Brücke über den Langgraben vorgesehen. bei Bedarf kann diese auch als Zufahrt für anliegende Grundstücke verwendet werden.

3.1.10 Sonstige Festsetzungen

Schallimmissionsschutz

Die Grundlage der schallimmissionschutztechnischen Anforderungen an den Bebauungsplan bildet der Bericht des IB Sorge Nr. 5322.1 - Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung - vom 16. Oktober 1997 und der Überarbeitung vom 17. April 1998

Die Parzellierungen sowie der Verlauf des Lärmschutzwalles „ Am Lausberg „ (Planungsstand vom 17.12.1997) wurden hierbei berücksichtigt. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und zur Gewährleistung einer optimierten gewerblichen Nutzung des Planungsgebietes in Bereiche mit unterschiedlich hohen zulässigen Schallemissionskontingenten auf der Grundlage des § 1. Abschnitt 4 der BauNVO.
Bei den Schallemissionskontingenten handelt es sich um maximal zulässige , immissionswirksame, flächenbezogene, taktmaximalbewertete Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche, deren Einhaltung für die Einzelbauvorhaben prüffähig nachzuweisen ist.

Dachform und Dachneigung.

Das Flachdach ist die grundsätzliche Dachform. Die höchstzulässige Dachneigung beträgt 15 °. Gebäudegruppen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen. Die intensive und extensive Begrünung von Flachdächern wird ausdrücklich begrüßt. Für die mit GE 11, gekennzeichnete Fläche an der Kreisstrasse ERH 16 wird eine Dachneigung von bis zu 25 ° zugelassen.

Dachdeckung

Ziegeldeckungen sind in dunkler Farbgebung auszuführen.

Garagen und Carports

Geschlossene Garagen sind in einem Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, der Stauraum darf nicht eingefriedet werden. Werden Garagen oder Carports auf zwei verschiedenen Baugrundstücken als Grenzgebäude errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und äußerer Form einander anzupassen.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen an den seitlich und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind alle Arten von Einfriedungen, mit Ausnahme von Stacheldraht, zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,80 m.
Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße sind mind. entsprechend Schnitt B_2 mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im modifizierten Trennsystem, das Niederschlagswasser ist soweit als möglich am Grundstück zu versickern. Überschüssiges Regenwasser aus den Dachflächen und den befestigten Hofflächen wird in den Langgraben geleitet.
Wenn die vorgesehene Nutzung der befestigten Flächen eine Verschmutzung des Regenwassers erwarten läßt, ist dieses in Regenklärbecken einzuleiten oder dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Eine Entscheidung hierüber wird im Einzelfall im Zuge der baurechtlichen Genehmigung des Bauvorhabens getroffen.

Grundwasser

Keller müßen bei Auftreten von Grundwasser als wasserdichte Wanne ausgeführt werden, permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig, vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis nach Art. 17 a BayBO zulässig.

Dränagen

Dränagen sind in dem Baugebiet grundsätzlich nicht erlaubt.

Adelsdorf, den 30.04.1998

G o ß
1. Bürgermeister

ERLÄUTERUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Lage

Das Bearbeitungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Adelsdorf und wird im Süden von der Kreisstraße ERH 16, im Norden von der Gemeinde-Verbindungsstraße Adelsdorf/Nainsdorf und der Höchstadter Straße eingefaßt. Im Norden des Geltungsbereiches schließt unmittelbar nach einem Böschungsabsatz von 1 bis 2 m der Aischgrund an. Er ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

An der Nord-West-Grenze schirmt ein geschlossener Kiefernwald den Ortsteil Nainsdorf vom Gewerbegebiet ab, während die südliche Abgrenzung zwischen dem Wald im Norden und der Kreissstraße ERH 16 im Süden durch die Holzäcker Straße gebildet wird.

Das Gewerbegebiet hat über die Kreisstraße ERH 16 günstigen Anschluß an die im Westen in etwa 5 km Entfernung vorbeiführende Autobahn A 3.

2. Grundlagenermittlung

2.1 Bodenbeschaffenheit

Nach der ökologischen und ökonomischen Bodenbewertungskarte für landwirtschaftliche Flächen liegt der Boden im Bearbeitungsgebiet im mittleren natürlichen Fruchtbarkeitsbereich mit einer Ertragsmeßzahl von 40 - 49, hervorgegangen aus feinsandigen Keuperschichten mit leichten tonigen Anteilen. Seine Wasserdurchlässigkeit dürfte im Schnitt zwischen $5 \times 10^{-7 \text{ bis } -6}$ liegen und dementsprechend für kleinflächige Versicherungsanlagen sehr problematisch sein.

2.2 Bodennutzung

2.2.1
Die Ackerfähigkeit des Bodens drückt sich dadurch aus, daß der größte Teil der Fläche landwirtschaftlich genutzt wurde.

2.2.2
Lediglich auf der Flur 599 steht noch Kiefernwald mit starkem Eichenunterwuchs. Auf den Fluren 602 und 603 wurde er gerodet.

2.2.3
Auf der Flur Nr. 601 befindet sich eine aufgelassene Schuttdeponie.

2.2.4
Der östlich der Industriestraße gelegene Geltungsbereich ist weitestgehend erschlossen, bebaut und sofern mit Bestandsschutz belegt.

2.2.5
Die alte Höchstadter Straße wird abgebrochen und dient der Gemeinde als vegetative Ausgleichsfläche.

2.2.6

Der Langgraben unterquert die Holzäcker Straße und verläuft ab dort auf einer Länge von 500 m am südlichen Zipfel des Gewerbegebietes und anschließend ca. 250 m parallel zur Kreisstraße ERH 16, unterquert diese dann, um in östliche Richtung abzufließen.

3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

3.1 Oberbodennutzung, bezogen auf 2.2.1

Der wertvolle Ackerboden sollte, soweit sich die zur Bebauung anstehenden Flächen in Gemeindehand befinden, 30 cm tief abgeschoben, zwischengelagert und auf die neu anzulegenden Pflanzflächen oder auf sonstige, von der Gemeinde zu begrünenden Vegetationsflächen wieder angedeckt werden. Die abgeschobenen Flächen werden mit Rohboden aufgefüllt.

3.2 Ausgleichende Maßnahmen für die Waldrodung, bezogen auf 2.2.2

Laut Bebauungsplan bleibt der Waldbestand unter 2.2.2 größtenteils nicht erhalten. Der Gründordnungsplan sieht dafür die Ausgleichsfläche nördlich der Höchstadter Straße vor. Diesem Zweck dienen auch das Begleitgrün mit ihren überstellten Hochstammbäumen entlang der Kreissstraße ERH 16, der Höchstadter-, der Industriestraße und entlang der Straße „Am Langgraben."

3.3 Nutzung der alten Schuttdeponie, bezogen auf 2.2.3

Der Grünordnungsplan grenzt, da die Deponieoberfläche gegen einsickerndes Wasser durch einen versiegelnden Aufbau abzudichten ist, nur die Grenzböschungen straßenseitig und waldseitig mit einer Strauchpflanzung ohne Großbaumanteil ein. Die Böschungen sind zur besseren Eingliederung im Steigungsverhältnis von 1:3 abzuziehen und 50 cm stark mit Oberboden anzudecken.

3.4 Einfriedungen, private Grünflächen, bezogen auf 2.2.4

Ausgehend von den selten zufriedenstellenden privaten Grundstückseinfriedungen und Eingrünungen in Gewerbegebieten an öffentlichen Straßen, im allgemeinen und hier an der Industriestraße im besonderen, wird seitens der planenden Gemeinde zur Optimierung des Straßenbildes und zur Befriedung der Nachbarschaft empfohlen, die nachfolgenden Maßnahmen zur Verbesserung durchzuführen.

Für den Grünordnungsplan sind dabei von besonderer Bedeutung:

1. Zurücknahme der straßenseitigen Einfriedung um mindestens 1,5 m von der Grenze gemäß dem nachfolgenden Regelschnitt B_2.
2. Anlage eines Grünstreifens von 3,0 m Breite ab Straßengrenze mit robuster einheimischer Gehölzbepflanung.
3. Breite der Grundstückseinfahrten nicht über 6,0 m.
4. Versiegelung der Gewerbeflächen nicht über das notwendige Maß hinaus. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen in den Freiflächengestaltungs-plänen auszuweisen
   Gehölzauswahl nach Abschnitt
   Bereits befestigte Flächen mit Bestandsschutz sollten, im nachhinein, durch Drain- oder Rasenpflaster ersetzt werden.

3.5 Nutzung der alten Trasse B 470, bezogen auf 2.2.5

Aufgrund ihrer eingeengten Lage zwischen der neuen Höchstadter Straße und der Böschungskante zum Aischgrund, ist ihre Weiterbenutzung durch hier anzusiedelnde Kleinbetriebe mit Ausnahme auf den bereits ausgewiesenen Parzellen im Kreuzungsbereich der ERH 16 der Höchstadter Straße nicht sinnvoll. Der Grünordnungsplan legt hier eine Ausgleichsfläche fest, wodurch das nördliche, vorhandene Gewerbegebiet zum Aischgrund hin eine weitere Abpflanzung erhält, in die das bisher solitär stehende Pappelwäldchen eingebunden wird.

3.6 Ökologische Optimierung des Langgrabens, bezogen auf 2.2.6

Im Zuge der Flurbereinigung wurde der Langgraben als rein funktionaler Oberflächenent-wässerer und Sammler für die aus den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen austretenden Gräben und Drainagen kanalartig ausgebaut.
Es ist davon auszugehen, daß mit den abfließenden Oberflächen- und Sickerwässern aus den oft bis zur Uferböschung reichenden Feldern auch außerhalb des Geltungsbereiches, nitratbelastetes Wasser in den Vorfluter gelangt. Ein Indiz dafür sind die im Langgraben stark vertretenen Fadenalgen. Die Summierung ähnlicher Situationen führt zu der allgemein beklagten Gewässerverunreinigung. So zählt z.B. auch die Aisch als höherrangiges Fließgewässer, in das der Langgraben mündet, als mäßig bis kritisch belastet.

Ziel der ökologischen Optimierung ist es:

a) durch eine entsprechende Ufer- und Sohlengestaltung die Fließgeschwindigkeit zu reduzieren;
b) durch einen verbreiterten Ufersaum von mindestens 5 m, die Möglichkeit zur Retentionszonenerweiterung mit wechselnder Topographie und zur Biotopverknüpfung zu schaffen;
c) durch Pflanzungen den Lebensraum für Flora und Fauna zu erweitern und das Landschaftsbild zu bereichern.

Maßnahmen zur Renaturierung des Langgrabens

Der nachfolgende Schnitt-B_1-verdeutlicht den mindest notwendigen Flächenbedarf zur Bewältigung der ökologischen und wasserrechtlichen Aufgaben.
Die Öffentliche Ufersaumbreite, vornehmlich mit Gräsern und krautiger Vegetation bewachsen, sowie im nördlichen Uferbereich mit einem 3 m breiten Gehölzstreifen, beträgt mindestens 14 m. Die öffentliche Fläche wird südlich und nördlich im privaten Böschungsbereich mit einem weiteren 3 m breiten Gehölzstreifen eingefaßt, so daß sich eine gesamte Grünraumbreite von 20 m ergibt. Die private Grundstückseinfriedung darf den Pflanzstreifen nicht umfassen und die Böschung durch Stützmauern nicht aufgehoben werden.
Es werden zwei Erdbecken mit etwa 1.000 bzw. 2000 m³ Fassungsvermögen angelegt, die in Regenspitzen das Niederschlagswasser - vornehmlich das Dachwasser - aus dem Planungsgebiet über ein Rohrsystem aufnehmen, speichern und über Mönche gedrosselt wieder abgeben.
Die Sohle der Erdmulde für die Regenwasserrückhaltung muß 1.50 m über dem Grundwasserspiegel liegen und befindet sich daher auch über der des Langgrabens.

Um höhenmäßig das in dem Becken gepufferte Niederschlagswasser in den Langgraben einleiten zu können, ist die Sohle des Langgrabens in Fließrichtung um ca. 70 cm ab Einleitungsstelle zu vertiefen.
Der Auslauf der Becken über Mönche ist regulierbar. Hier wird sich ein Biotop mit Spontanvegetation für wechselnde Wasserstände auch ohne Pflanzmaßnahmen einstellen.

4. Festsetzungen des Grünordnungsplanes

4.1 Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB - Pflanzgebote im öffentlichen Bereich

Teilfläche B gemäß Schnitt - B - entlang der Kreisstraße ERH 16
Pflanzen und Pflanzarbeiten nach DIN 18916

Pflanzenart: Einheimische Laubgehölze nach Liste
Baumgröße: Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, 4 x v, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm in 1 m Stammhöhe gemessen. Pflanzung in Reihen, Abstand in der Reihe 20 m.
Strauchgröße.: 2 X V, 60 - 100 cm, im 1-m-Raster gepflanzt.
Gehölzarten nach Liste 4.5

4.2 Flächen nach § 9 (1) 25b BauGB, gemäß Schnitt - B1-

Bindungen für die Erhaltung, für den naturnahen Umbau des Langgrabens als offenes naturnahes Gewässer und für die Bepflanzung der Uferzonen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 (1) 21 Bau GB ermöglicht die Anlage einer bis 6 m breiten Brücke und die Anlage von Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen. Auf der südlichen Uferseite wird ein ca. 2,5 m breiter, befahrbarer, mit Schotterrasen befestigter Wirtschaftsweg zur Grünanlagen und Gewässerpflege gebaut. Tore mit Wegeverbindungen zu den privaten Anliegergrundstücken und Sitzmauern entlang der Grenze sind nicht zulässig.
Das verstärkt in Regenspitzen anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird in Rohren gesammelt und in zwei muldenförmig gestalteten Wasserrückhalteflächen geleitet, von wo aus es über Mönche mit reduzierter Fließgeschwindigkeit in den Langgraben abgeleitet wird. Gehölzarten nach Liste 4.5.

4.3 Flächen nach § 9 (1) 25 a BauGB für Grundstückseingrünungen parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße im privaten Bereich nach Schnitt -A- und Schnitt -B²-

Schnitt -A-: Teilfläche A entlang der Ortsverbindungsstraße nach Nainsdorf Holzäcker Straße.

Die Festsetzung sieht einen 3 m breiten Gehölzstreifen als Abpflanzung des Zaunes vor, im Anschluß an einen 2 m breiten Grasstreifen entlang der Straße. Gehölzarten nach Liste 4.5, ohne Hochstämme.

Schnitt -B²-: Entlang der Straße am Langgraben und Regelschnitt für Begrünung und Einfriedung der öffentlichen Straßengrenzen.

Die Festsetzung sieht einen 3 m breiten Gehölzstreifen vor, der im Abstand von 1,5 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze den Zaun beinhaltet. Mit der Abpflanzung des Zaunes aus bodenständigen Sträuchern und mit seiner Zurücksetzung soll das Straßenbild eine Vereinheitlichung erfahren.
Gehölzarten nach Liste 4.6

4.4 Flächen nach § 9 (1) BauGB für Grundstücksbegrünungen innerhalb der Privaten Parzellen

30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Dazu zählen auch Parkplätze mit versickerungsfähigen Befestigungsarten wie Schotterrasen. Rasen und Drainpflaster mit Fugenbreiten ab 12 mm, die einem Fugenanteil von 20 % /m² entsprechen.

4.5 Standortgerechte Gehölze für Teilflächen A und B und Teilfläche B¹ -. Ufersaum Langgraben

Hochstämme. SOL. EW, mit durchgehendem Leittrieb, STU 20-25. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Heister und Heckenpflanzen ohne Ballen, 2 x v, 150-200 cm hoch

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher ohne Ballen, 2 x v, 60 - 100 cm hoch

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Salic caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Schneeball

Vorpflanzung:

Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alminum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose

4.6 Gehölze für die 3 m breite Grundstücksabpflanzung entlang der Straßengrenze im bebauten Bereich

a) Flache Pflanzung zwischen Straße und Zaun

Cotoneaster „Coral Beauty"	Zwergmispel
Cotoneaster horizontalis	Zwergmispel
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare „Lodense"	Zwerg-Liguster

Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Potentilla Goldfinger	Fingerstrauch
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Spirea x bumalda „Froebeli"	Spierstrauch
Symphoricarpos x chenaultii „Hancock"	Schneebeere

b) Zaunberankung

Hedera helix	Efeu
Lonicera acuminata	Heckenkirsche
Linicera x heckrottii	Heckenkirsche
Parthenocissus quinquerfolia	Wilder Wein

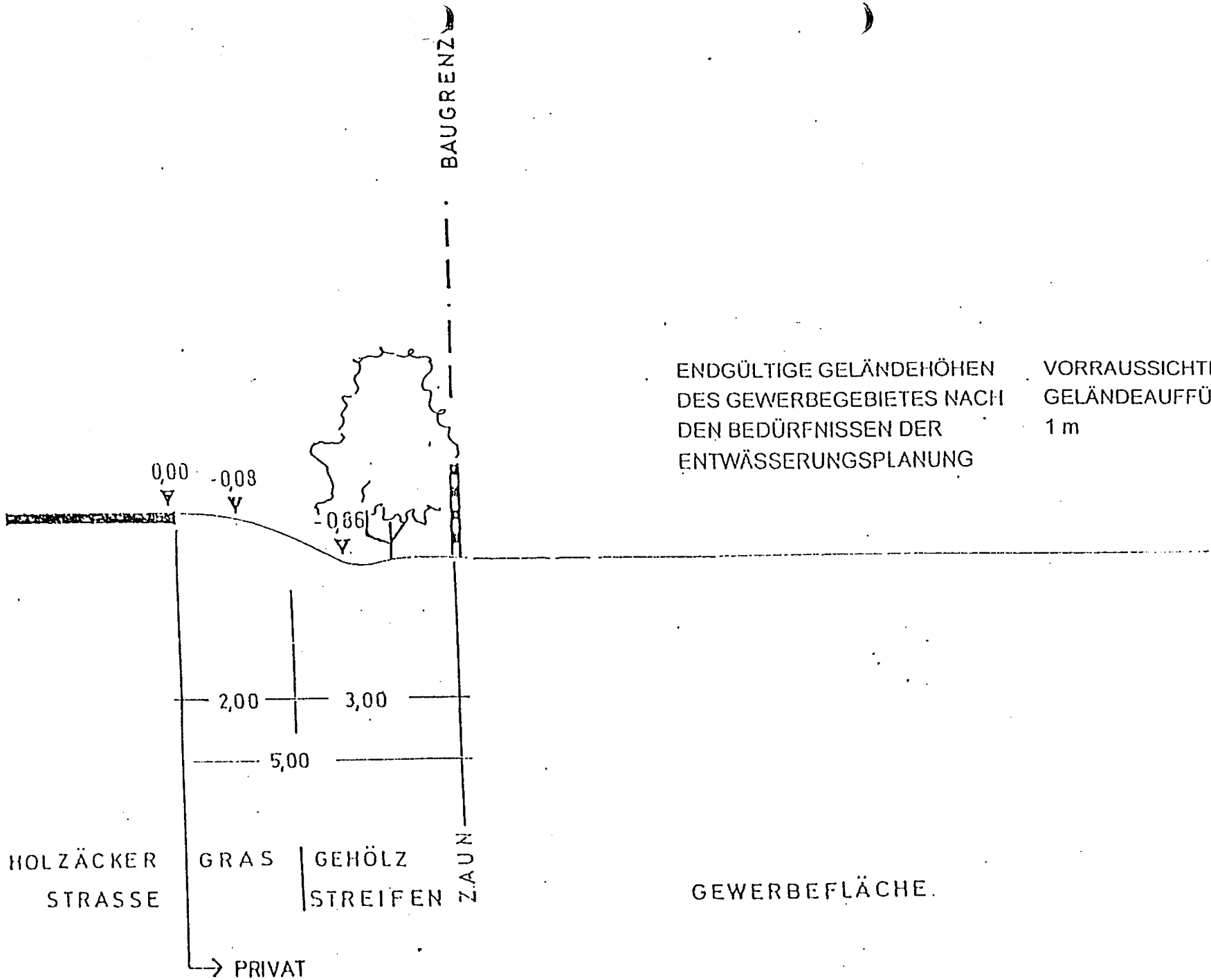
c) Pflanzung zwischen Zaun und bebaubarer Fläche

Sträucher, Höhe 150 - 200 cm u.a.

Chaeonomeles lagenaria	Quitte
Cornus in Formen	Quitte
Forsythia in Formen	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Liguster
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Phyracantha	Feuerdorn
Spirea x vanhouttei	Spierstrauch

d) Großsträucher und kleinkronige Bäume, Höhe 200 - 250 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus in Formen	Weißdorn in Formen
Salix caprea „Mas"	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

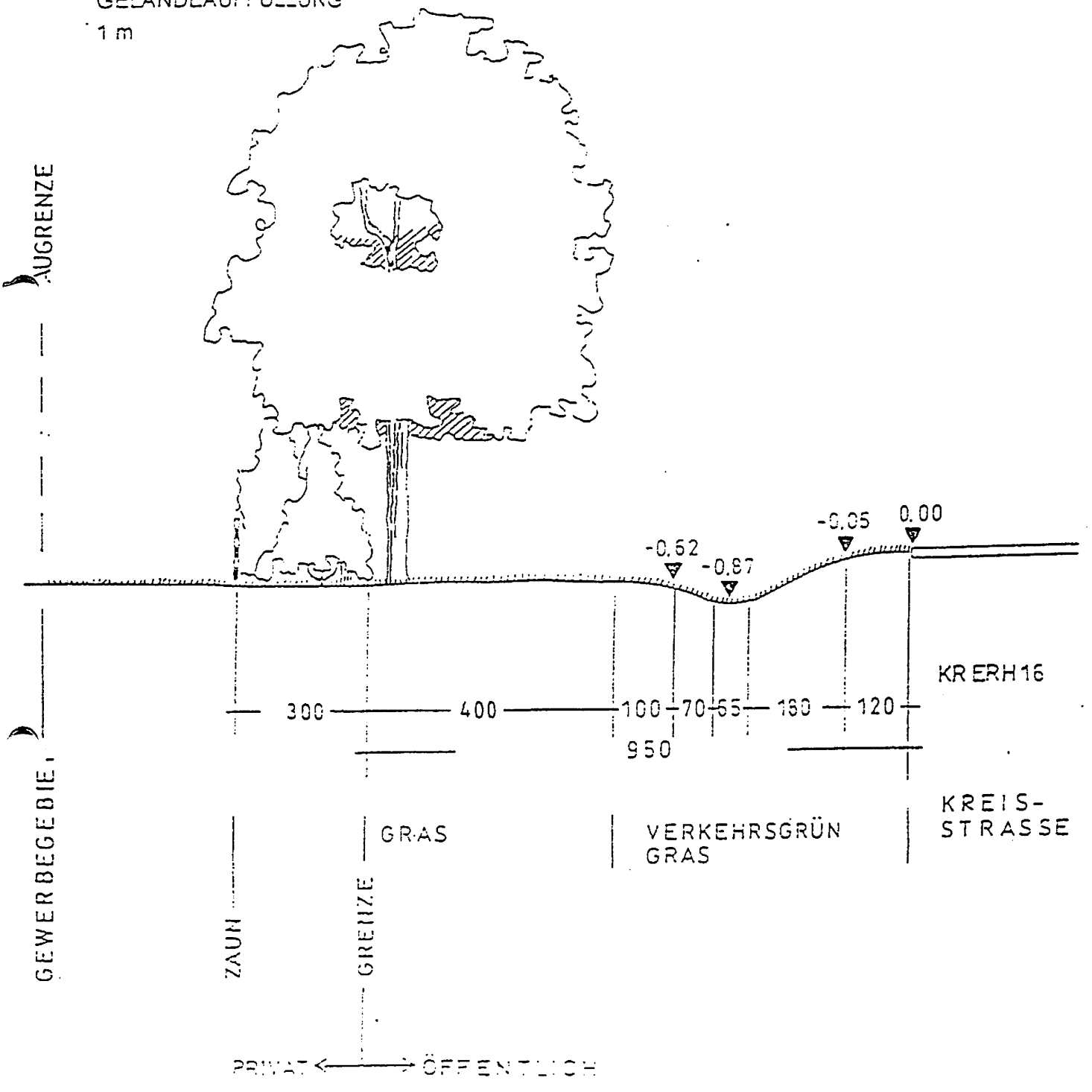


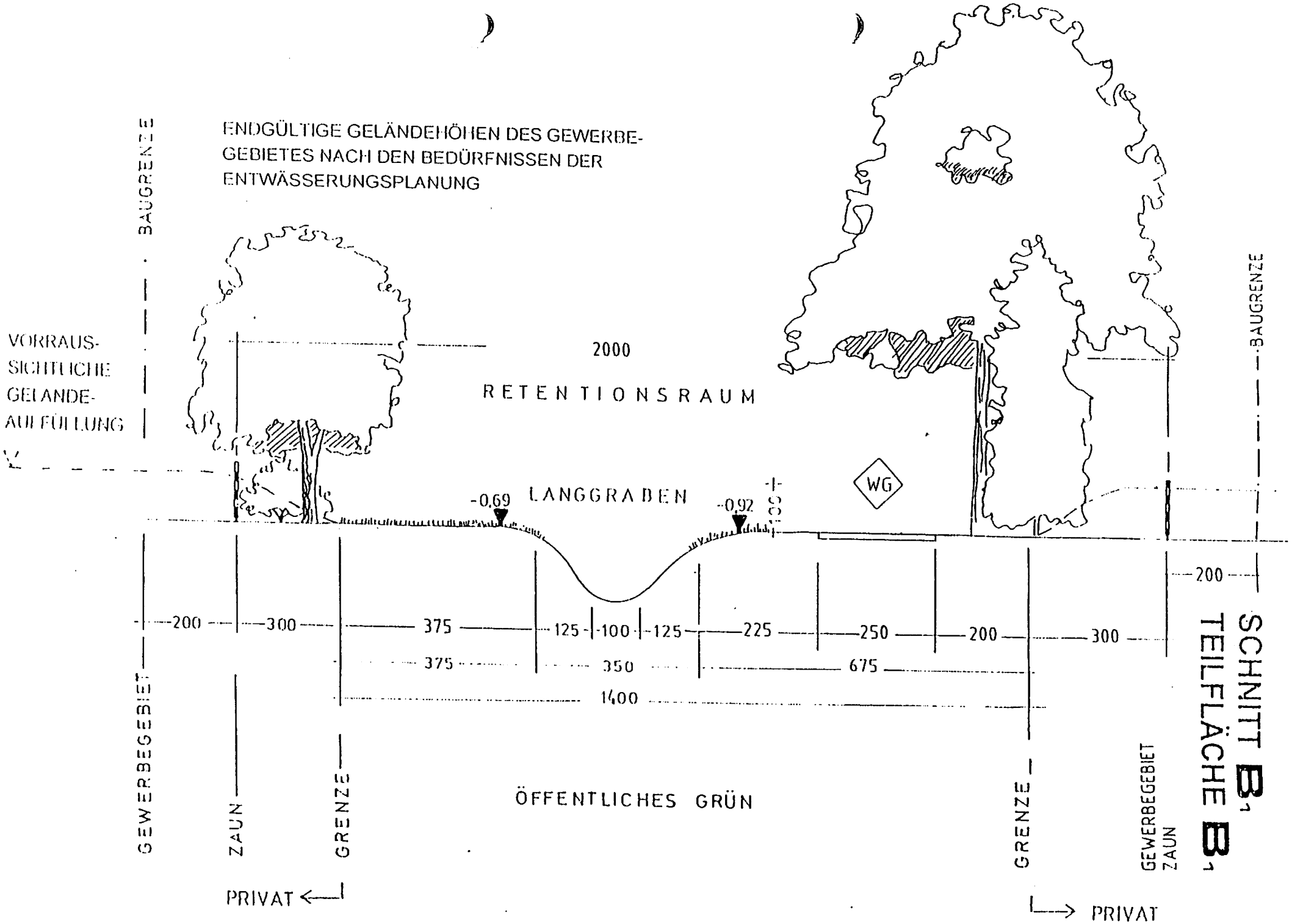
SCHNITT A
TEILFLÄCHE A

SCHNITT B
TEILFLÄCHE B

ENDGÜLTIGE GELÄNDEHÖHEN DES GEWERBE-
GEBIETES NACH DEN BEDÜRFNISSEN DER
ENTWÄSSERUNGSPLANUNG

VORRAUSSICHTLICHE
GELÄNDEAUFFÜLLUNG
1 m

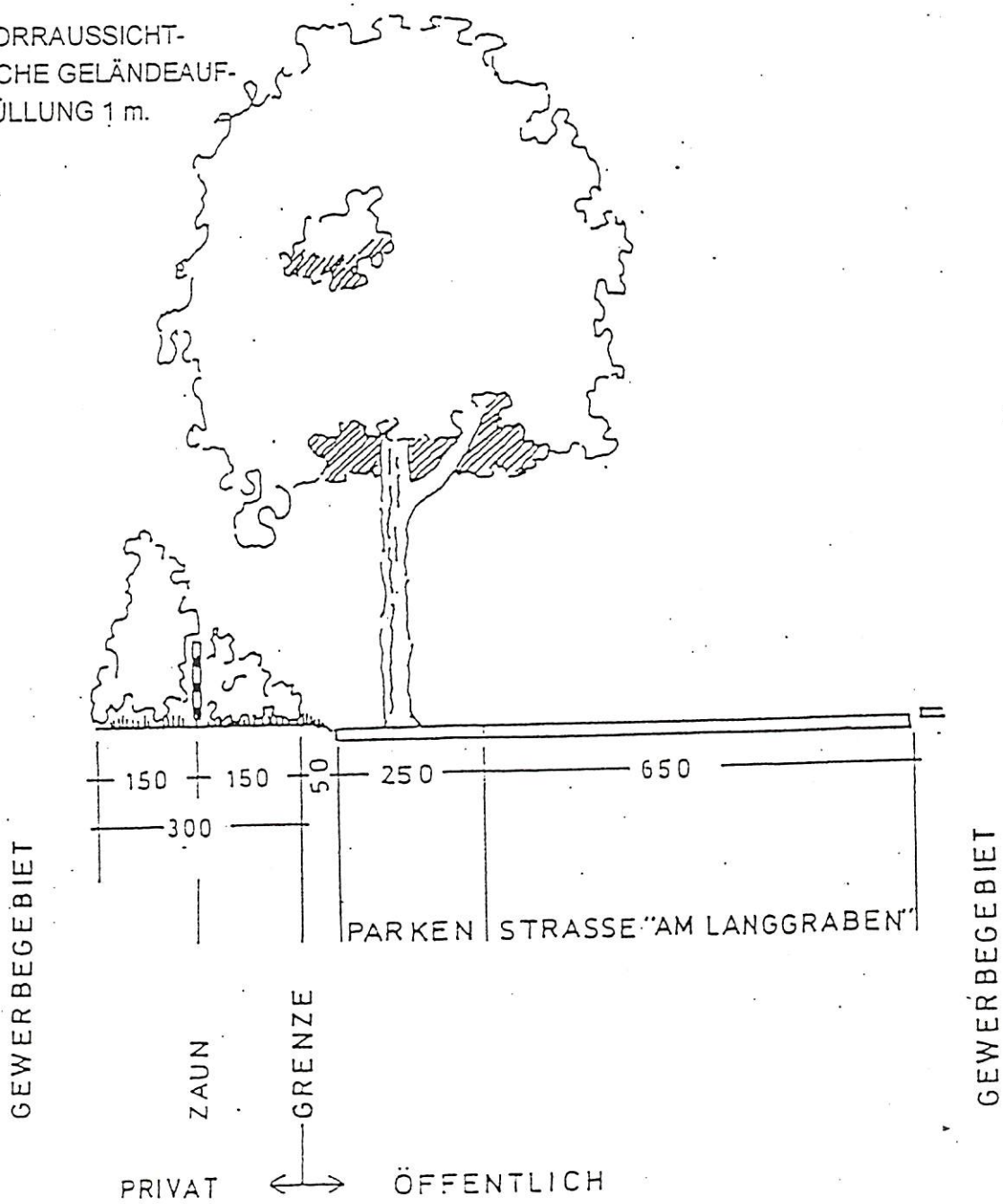



ENDGÜLTIGE GELÄNDEHÖHEN DES GEWERBE-
GEBIETES NACH DEN BEDÜRFNISSEN DER
ENTWÄSSERUNGSPLANUNG
BAUGRENZE
VORRAUS-
SICHTLICHE
GELÄNDE-
AUFFÜLLUNG
2000
RETENTIONSRAUM
LANGGRABEN
-0,69
-0,92
WG
BAUGRENZE
200
300
375
125
100
125
225
250
200
300
375
350
675
1400
GEWERBEGEBIET
ZAUN
GRENZE
ÖFFENTLICHES GRÜN
GRENZE
GEWERBEGEBIET
ZAUN
PRIVAT
PRIVAT
SCHNITT B1
TEILFLÄCHE B1

SCHNITT B_2
TEILFLÄCHE B_2
REGELSCHNITT

ENDGÜLTIGE GELÄNDEHÖHEN
DES GEWERBEGEBIETES NACH
DEN BEDÜRFNISSEN DER
ENTWÄSSERUNGSPLANUNG

VORRAUSSICHT-
LICHE GELÄNDEAUF-
FÜLLUNG 1 m.



Adelsdorf, 30.04.1998

G o ß
1. Bürgermeister