

Exposé

Gewerbe in Unterkrumbach

Gewerbegrundstück ab 1500m² bis 18000m²

GEWERBEGEBIET UNTERKRUMBACH



0152-22463690 |

Objekt-Nr. OM-290548

Gewerbe

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:

L.J.

Telefon: 0152 22463690

91241 Unterkrumbach
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche 1.500,00 m²

Übernahme

sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gewerbegrundstück 1500m²

Möglich wären 18000, oder Teilbar

--Voll Erschlossen(Wasser, Abwasser, Glasfaser, Strom)

--Bebaubar nach B-Plan

--Wohnen mit möglich

Anfragen mit:

--> benötigten m²

--> kurze Vorhabensbeschreibung, um zu Prüfen ob es realisierbar ist

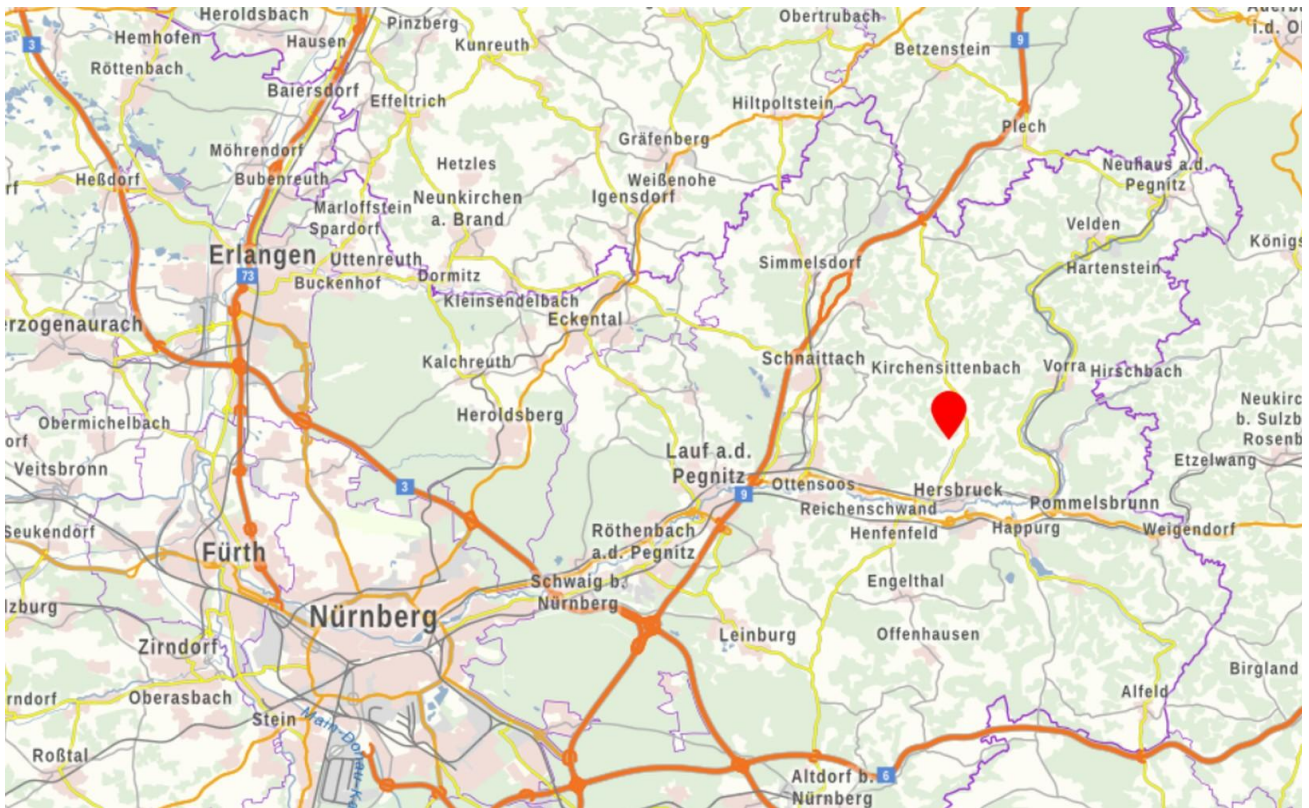
Lage

Etwas außerhalb, dennoch Nah an der

B14 5 Minuten,

A9 15 Minuten.

Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. B- Plan

PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Table explaining symbols for usage templates, area counts, and roof types.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

Legend for building use categories, showing GE 1 as a commercial area.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

Legend for building measures, including maximum floor area and facade height.

OK max 268,00 m ü.N.N. hier 368,00 m über Normal Null

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22f BauNVO)

Legend for building types and boundaries, including 'abweichende Bauweise' and 'Baugrenze'.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Legend for traffic areas, including street boundaries, private access, and no-vehicle zones.

Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

Legend for landscaping, including private green spaces and protection measures.

Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Legend for noise protection, including boundaries for noise reduction measures.

Sonstige Planzeichen

Legend for other symbols, including property boundaries and rainwater basins.

PRÄAMBEL

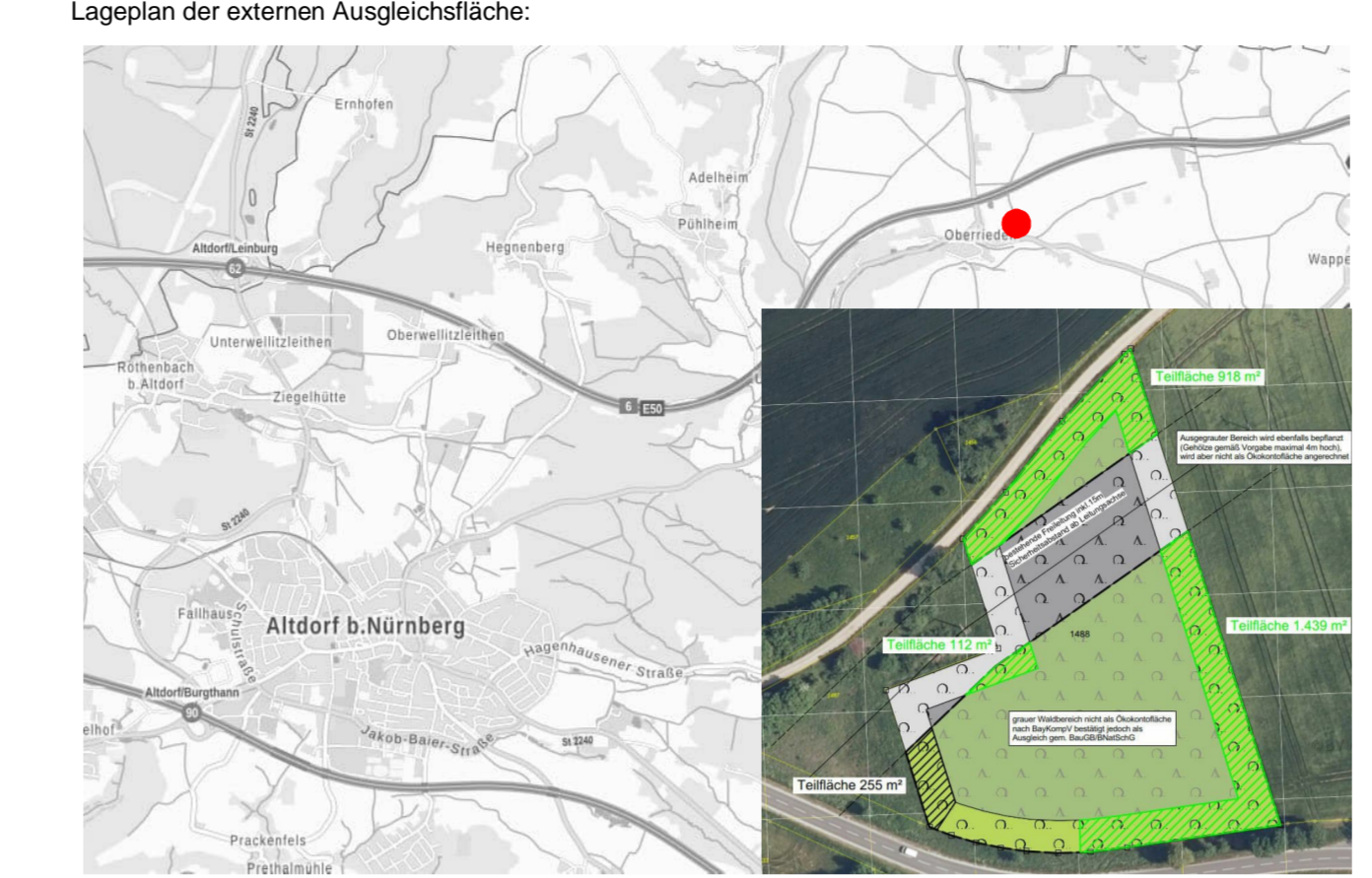
Die Gemeinde Kirchensittenbach erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unterkrumbach" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i.V.m. mit § 1 Abs. 5 BauNVO) festgesetzt...
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Planeintrag festgesetzt...
3. Bauweise / Abstandsflächen
3.1 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO...
4. Stellplätze
PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen wie Rasefenugpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen herzustellen...

6.2 Externer Ausgleich
Die Kompensation der verbleibenden 9040 Wertpunkte wird durch den Erwerb von Ökopunkten im Naturraum D61 Fränkische Alb bei dem zertifizierten Ökokooperator Alexander Mann - Hafnergasse 13 - 91227 Leinburg durchgeführt. Die Maßnahmen erfolgen auf dem Grundstück FLNr. 1488 der Gemarkung Rieden, Stadt Altdorf.



- 6.2.1 Maßnahme M1 - Entwicklung eines Waldrandes auf A11
Die Pflanzabstände sind gemäß Vorgaben der Forstverwaltung zu wählen. Verdictung des Bestandes durch Anpflanzung von Sträuchern in Kombination mit Bäumen...
6.2.2 Maßnahme M2 - Entwicklung Laubmischwaldes auf A11
Pflanzung von Spitzahorn, Vogelkirsche, Feldahorn und Elsbeere als Nebenbestand wird jeder 5. Baum des Hauptbestandes durch Hainbuche oder Winterlinde (gleichmäßige Verteilung) ersetzt...

- 7. Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz
7.1 Gehölzfüllungen und Rodungen dürfen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. erfolgen...
7.2 Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Außenbereich von Gebäuden Leuchten zu verwenden...

Table with 4 columns: Teilfläche, Fläche ca., LEK, tags, LEK, nachts. Lists 10 sub-areas with their respective noise levels.

- 8.1.1 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingents LEK nach DIN 45691:2008-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

- 8.1.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
8.1.3 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschossen.

- 8.2.1 Grundlage der Festsetzungen zum Schutz vor Geruchsmissionen ist das Geruchsmissionsgutachten zur geplanten Bebauung nördlich der Kläranlage Unterkrumbach, Bericht Nr. ACB-0522-216152/02 vom 03.05.2022 der ACCON GmbH.

- 8.2.2 In den entsprechend geruchsbelasteten Bereich, in dem die Geruchshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden überschritten wird, dürfen keine Wohn- und Bürogebäude (z.B. Betriebsinhaberwohnungen/Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) errichtet werden...
8.2.3 Zutässig sind reine gewerbliche Lager- und Betriebsanlagen (z.B. Lagerplätze und Lagerhäuser), die keinen dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen...

- 8.3 Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Immissionen (insbesondere Staub) sind entschädigungslos zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften
Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

- 9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Leuchtende, grelle oder reine Farbtröns oder reflektierende Materialien, die aus der Farbgebung der Umgebung hervorstechen, sind unzulässig. F

- 10. Dachgestaltung
10.1 Die Dächer sind auszuführen als:
- Sattel- oder Zeltdächer mit einer Neigung von 10° bis 50° oder als
- Putdach mit einer Neigung von bis 15°...
10.2 Dachendeckungen sind mit Ziegeln, Dachsteinen oder Blech in roten, braunen oder grauen Farbtröns auszuführen.

- 11. Einfriedungen
11.1 Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände als transparente Stabgitterzäune zulässig...
11.2 Die Zäune sind jedoch ohne Sockel anzulegen. Bei der Errichtung von Zäunen ist ein Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten.

- 12. Werbeanlagen / Beleuchtung
12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren...
12.2 Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden.

- 13. Erschließung
13.1 Das Plangebiet ist im Tonnensystem zu entwässern. Häusliches und häuslich vergleichbares Schmutzwasser ist in den Abwasserkanal der Gemeinde Kirchensittenbach einzuleiten.
13.2 Unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen sind dem Regenrückhaltebecken entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes zuzuführen.

HINWEISE

- 14. Schallschutz
Mit dem Bauantrag ist – auch im Freistellungsverfahren - ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterkrumbach“ vorzulegen.

- 15. Denkmalschutz
Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Kreisarchäologie Freising anzuzeigen.

- 16. Normen (DIN-Blätter)
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können bei der Gemeinde eingesehen werden.

- 17. Leitungsführung
17.1 Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung)...

- 18. Bodenschutz
18.1 Für die Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich ist der vorhandene Oberboden in erforderlichem Umfang sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Zudem wird auf die Bestimmungen nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV zum besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden hingewiesen.

- 17.2 Für den Bereich sind keine Altlasten, Altlagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Bodenschutz“ zu informieren.

Table listing trees and shrubs: Acer pseudoplatanus, Tilia cordata, Cornus mas, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Sambucus nigra, Obst oder Wildobst, Sträucher, Cornus mas, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Sambucus nigra, Obst oder Wildobst.

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchensittenbach hat in seiner Sitzung vom 08.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Handwerkseriedung" beschlossen.
B. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.03.2021 hat in der Zeit vom 15.03.2021 bis 15.04.2021 nach Bekanntmachung vom 11.03.2022 stattgefunden.
C. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.03.2021 hat in der Zeit vom 15.03.2021 bis 15.04.2021 mit Anschreiben vom 03.03.2021 stattgefunden.

Gemeinde Kirchensittenbach
Landkreis Nürnberger Land



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unterkrumbach"

Table with 2 columns: Maßstab: 1:1.000, Datum: 08.01.2024, bearbeitet: Bök, Planstand: geänderter Entwurf

Contact information for Eckhard Bökenbrink, Planen & Beraten, Stadtplaner BYAK, including address, phone, and website.