

Der

## MARKT WILHERMSDORF

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

den

### **vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“**

als

## SATZUNG

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans:

Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1268 und 1355/2, jeweils Gemarkung Wilhermsdorf.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

2.1 In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „SO“ gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet sind zulässig

- Flächen und bauliche Anlagen zur Annahme, zeitweiligen Lagerung und Aufbereitung von Boden, Bauschutt und Baumaterialien
- Betrieb einer mobilen Brecheranlage
- Betrieb einer „Betontankstelle“
- Lager- und Abstellhallen
- Büro-, Werkstatt- und Betriebsgebäude
- Prüfhalle und Fahrzeugwaage
- Betriebstankstelle
- Stellplätze für Fahrzeuge und Baumaschinen

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Arten der Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

### 3.2 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Es werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

max. zulässige Gebäudehöhe: 15,00 m über 366,00 m ü. NHN (Normalhöhennull).

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

*Hinweis: Die Gebäudehöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäude ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln. Als Bezugssystem für NormalhöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) Status 170 anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.*

### 3.3 Die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt analog zu Art. 6 Abs. 5 BayBO für Gewerbegebiete 0,2 H, mindestens 3,00 m

## § 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

### 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 - 3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden das Baufenster.

### 4.2 *Veränderungen des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen):*

Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Auffüllungen sind bis auf eine Höhe von max. 366,00 m ü. NHN zulässig.

### 4.3 *Abgrabungen / Auffüllungen für Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser*

Im Bereich der geplanten Flächen für Regenwasserrückhaltung sind Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. – 4,00 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände zulässig, Auffüllungen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

### 4.4 *Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser*

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

## § 5 – Stellplätze / Garagen / Carports

### 5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)) zu erfolgen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Grünflächen, zulässig. Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

## § 6 – Örtliche Bauvorschriften

### 6.1 *Dachformen*

Es sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Geneigte Dächer dürfen als Satteldächer, versetzte Satteldächer, Sheddächer oder Pultdächer ausgeführt werden. Anderweitige Sonderformen des Satteldachs (z. B. Walmdach, Zelt Dach, Tonendach, etc.) sind unzulässig.

## 6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hochreflektierend oder hochglänzende Baumaterialien für Fassaden und Dächer baulicher Anlagen sowie Außenanstriche mit greller Farbe sind grundsätzlich unzulässig. Von den baulichen Anlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke ausgehen.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren.

Die Strukturierung ist durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden oder den Fassadenelementen, Schrägstellung von Fassadenelementen sowie Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen oder durch Fassadenbegrünung zulässig.

## 6.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Solaranlagen an den Fassaden sowie in oder auf den Dachflächen sind zulässig. Anlagen auf den Dachflächen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 20° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,0 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Gem. der geplanten Änderung des bay. Klimaschutzgesetzes ist davon auszugehen, dass zum 01.07.2022 eine allgemeine solare Baupflicht für Dachflächen bei an diesem Zeitpunkt bauordnungsrechtlich beantragten gewerblich genutzten Gebäuden zum Tragen kommt. Von gesonderten Festsetzungen zu einer solaren Baupflicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde daher abgesehen.*

## 6.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m einschließlich Sockel über dem anschließenden öffentlichen Gelände (Straßen, Wege und sonstige öffentliche Flächen) zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Übersteigschutzes über der Einfriedung zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigschutz darf eine max. Gesamthöhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten.

Einfriedungen entlang öffentlicher Feld- und Flurwegen, Radwegen, öffentlichen Grünflächen sowie zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind, soweit sich durch die weitergehenden Festsetzungen zur Be- und Eingrünung nicht größere Abstände zu den Grundstücksgrenzen ergeben, um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück zurückzusetzen und durch Hecken- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Einfriedung ist in diesem Fall in die Bepflanzung zu integrieren oder hinter der Bepflanzung (d.h. nach innen versetzt) zu errichten.

## 6.5 Entwässerung – in Bearbeitung -

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im **Trennsystem**. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Für gewerbliche Abwasser, die nicht der Oberflächenwasserentwässerung zugeführt werden dürfen, ist eine gesonderte Prüfung und Abstimmung der Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal durchzuführen. Die Einleitung dieses Abwassers bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser gem. nachstehenden Festsetzungen zu behandeln:

Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und eigenständig gedrosselt zur Vorflut oder Anschlussmöglichkeit an eine geeignete öffentliche Grabenstruktur abzuleiten.

Die erforderliche Rückhaltung ist auf ein mindestens 30 jährliches Regenereignis auszulegen. Die Ableitung in die Vorflut ist mittels Drosselung im Rückhaltevolumen auf insgesamt max. **10 Liter** pro Sekunde und Hektar Grundstücksfläche (l/s ha) zu begrenzen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist im Vorfeld eine Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit gem. DWA A 102 durchzuführen und die notwendigen Behandlungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen.

*Grundsätzlich gilt im gesamten Planungsgebiet:*

Die Entwässerungssatzung des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung Oberes Zennatal ist zu beachten.

*Hinweis: Ggf. ist für die Einleitung gewerblichen Schmutzwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Rückhaltung und Drosselung auf der gewerblichen Nutzfläche erforderlich. Dies ist mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Oberes Zennatal im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der konkreten Nutzung abzustimmen. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsanlagen ist gem. §10 der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung „Oberes Zennatal“ (Entwässerungssatzung - EWS -) ein Entwässerungsantrag beizufügen.*

## 6.6 Werbeanlagen

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig:

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer Größe von max. 3,00 m Höhe und max. 8,00 m Länge.
- als Werbetafeln an den Einfriedungen bis zu einer max. Größe von 4,0 m<sup>2</sup>
- als eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 10,0 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe über Gelände von 6,0 m.
- als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m.

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht sowie grellen Lichtfarben sind unzulässig.

Werbeanlagen und Fahnenmasten sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer erfolgen. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

*Hinweis: Bei beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern ist im Verfahren nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.*

## § 7– Grünordnung

7.1 Die dauerhaft nicht überbauten Flächen des jeweiligen Grundstückes sind als versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wegflächen aus Stein und Kies.

*Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.*

## 7.2 Ausführung von Geländeabfangungen (Geländemodellierungen)

### *Zu angrenzenden öffentlichen Flächen:*

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes entstehende Geländeabfangungen ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 1,00 m sind abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf ein Maß von 1,0 m nicht unterschreiten. Eine Ausführung als an das Gelände angepasste Böschung mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:1,5 ist zu bevorzugen.

Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft im Norden sind nicht zulässig.

*Hinweis: Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.*

## 7.3 Durchgrünung von privaten Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist für je 10 Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von Einbauten freizuhaltende Fläche der Pflanzstelle darf 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Vegetationstragschicht bzw. Baums substrat zu versehen. Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflanzstellen gegen schädliche Bodenverdichtungen, mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen.

## 7.4 Randeingrünung des Planungsgebietes

Zur landschaftsverträglichen Einbindung in das Umfeld ist das Planungsgebiet entlang der festgesetzten privaten Grünflächen bzw. Sondergebietsflächen mit Sträuchern und Hecken einzugrünen. Die Heckenstrukturen dürfen zur freien Landschaft in Osten, Westen und Norden nicht eingefriedet werden. Einfriedungen dürfen in die festgesetzten Heckenstrukturen integriert werden oder sind nach Innen in das Planungsgebiet zurückzusetzen.

Entlang der West- und Nordseite des Planungsgebietes ist eine Heckenstrukturen als ca. 5,0 m breite, durchgängige, mind. dreireihige Gehölzstreifen aus bevorzugt Wildobst- und Wildbeerensträucher, im Dreiecksverband, zu pflanzen.

Entlang der Ostseite des Planungsgebietes ist eine Heckenstrukturen als ca. 3,0 m breite, durchgängige, mind. dreireihige Gehölzstreifen aus bevorzugt Wildobst- und Wildbeerensträucher, im Dreiecksverband, zu pflanzen. Alternativ ist eine Fassadenbegrünung von an der östlichen Baugrenze errichteten Gebäuden anstelle der Heckenpflanzung zulässig.

Entlang der Südseite des festgesetzten Sondergebietes ist eine mind. 1-reihige Hecke zu pflanzen. Alternativ ist eine Fassadenbegrünung von an der südlichen Baugrenze errichteten Gebäuden anstelle der Heckenpflanzung zulässig.

Für die Heckenpflanzung ist standortgerechtes Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig.

## 7.5 Sicherung des Oberbodens

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen oder abzudecken, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

**§ 8 – Immissionsschutz – in Bearbeitung –**

8.1 Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse des Gutachtens „Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung“ erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieur – Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz Bericht Nr.2xxxx vom xx.xx.20xx zu Grunde.

Die künftigen Sondergebietsflächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 /03/ im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent bzw. Immissionswirksamer Flächenschall-Leistungspegel $L_{EK}$ in dB(A) / m <sup>2</sup>	
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
TF 04	ca. 20.060 m <sup>2</sup>	≤ 68	≤ 51

Zu beachten ist, dass das o.g. Kontingent auf die Grundstücksfläche bzw. auf einen Betrieb oder Anlage bezogen ist. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis C mit dem Ursprung  $x = \dots\dots\dots, 0$ ,  $y = \dots\dots\dots$  (UTM32 - Koordinatensystem ETRS89) erhöhen sich die Schallemissionskontingente  $L_{EK, i}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, zus. k, j}$ :

Um eine möglichst sinnvolle Verteilung der verfügbaren Geräuschkontingente zu ermöglichen, werden folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente der Flächenparzellen festgesetzt.

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK}$ für T1f in dB(A) / m <sup>2</sup> tags/nachts
A	+ x
B	+ x
C	+ x

--- In Bearbeitung ---

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an die DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Dabei ist auch zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet. Unterschreitet der sich aufgrund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil  $L_{EK}$  des Betriebes am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert  $L_{EK} = \text{Immissionswert} - 15 \text{ dB(A)} - \text{Relevanzgrenze}$  nach DIN 45691:2006-12.

8.2 Zur Abschirmung der Gewerbergeräusche in die Nachbarschaft ist, soweit erforderlich, an der Ostgrenze des Planungsgebietes in den im zeichnerischen Teil mittels Planzeichen „LS2“ gekennzeichneten Bereichen eine Abschirmeinrichtung mit einer Höhe von maximal 6,0 m über Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit einer Schalldämmung von mindestens  $R_w = 25 \text{ dB}$  sowie an der Ostgrenze nach Osten hin hochabsorbierend auszubilden. Die Außenseite der Lärmschutzwand ist zu begrünen.

- 8.3 Abweichungen von den im Bericht Nr. xxxxx benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

## § 9 –Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrecht

### 9.1 Maßnahmen zum Artenschutz – in Bearbeitung -

Unter Beachtung der der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Dezember 2019, ergänzt im Oktober 2021, erstellt durch ÖFA-Ökologie Fauna Artenschutz, Roth werden für das Planungsgebiet folgende CEF-Maßnahmen festgesetzt:

**CEF-1:** Für die Beeinträchtigung des Lebensraums von feldbrütenden Arten (1 Brutrevier der Schafstelze) ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Hierzu ist ein Blühstreifen von insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> mit einer Mindestbreite von 10,0 m anzulegen. und dauerhaft entlang einer mind. 0,75 ha großen Acker- oder Wiesenflächen herzustellen und zu unterhalten. Der festgesetzte Blühstreifen ist in der Gesamtfläche enthalten.

Der Blühstreifen ist vorrangig ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Wildkrautflora anzulegen. Alternativ ist auch eine Einsaat mit Wildkrautmischungen zulässig. Die Fläche ist im Herbst zu mähen und im Bedarfsfall bei zu hoher Bewuchsdichte (geschlossene Vegetationsdeckung) zu grubbern. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig

Für das Planungsgebiet sind weiterhin folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

V1: Die Baufeldräumung auf den Ackerflächen hat zwischen September und Februar, außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August), zu erfolgen.

Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit nicht vermieden werden können, sind vor Beginn einer potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der Eingriffsfläche Vergrämuungsmaßnahmen in Form des kreuzförmigen Überspannens der Baufläche mit Flatterbändern durchzuführen. Das Raster ist so dicht wie möglich herzustellen und darf ein Raster von 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder muss zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerflächen sind zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

V2: Nachtbaustellen sind zum Schutz von jagenden Fledermäusen unzulässig.

V3: Erforderliche Beleuchtungsanlagen zur Beleuchtung der öffentlichen Bereiche sowie der privaten Außenbereiche sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen.

### 9.2 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

#### *Flächenausgleich für ein Eingriff in unversiegelte Freiflächen*

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf, welcher nicht innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden kann, ist durch innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleich zu leisten. Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Planungsgebiets nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend der individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen,

abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **54.069,0 Wertpunkt**. Er ist wie folgt zu leisten:

**Externe Fläche Ae1                      xxx m<sup>2</sup>**

Fl. Nr. xxx , Gemarkung Wilhermsdorf

*Ausgangszustand:*

xxxxxx

*Entwicklungsziel:*

xxxxx

*Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:*

xxxx

**Externe Fläche Ae2                      xxx m<sup>2</sup>**

Fl. Nr. xxxx , Gemarkung xxx

*Ausgangszustand:*

xxxx

*Entwicklungsziel:*

## **§ 10– Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Entwässerung**

- 10.1 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- 10.2 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.

## **§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes**

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“, in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Immissionsschutzgutachten, Bericht Nr. xxxx vom xx.xx.2022 erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach an der Pegnitz – *in Bearbeitung, liegt noch nicht vor* –
- *Baugrundgutachten, N.N. in Bearbeitung, liegt noch nicht vor*
- Verkehrsgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn, *-liegt noch nicht vor, in Bearbeitung* –
- Verkehrszählung, integriert in das Verkehrsgutachten, durchgeführt durch Geovista GmbH, Filchnerstraße 2, 95448 Bayreuth,
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Drahtzieherstraße 9, 91154 Roth, vom 04.10.2021



Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Wilhermsdorf, Hauptstraße 46, 91452 Wilhermsdorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## **§ 12 – Rechtskraft**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.02.2022  
zuletzt geändert:

Wilhermsdorf, den.....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Markt Wilhermsdorf**  
**Uwe Emmert**  
**Erster Bürgermeister**

## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

### Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

### Pflanzenliste C - Sträucher:

#### Sträucher >2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Hollunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

### Fortsetzung Pflanzliste C

#### Sträucher < 2 m:

Berberis i.A *	Berberitze *
Cythis scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

### Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig*	Waldrebe i.A. *
Clematis alpina *	Alpen-Waldrebe *
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.

### Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

### Pflanzliste F - Dachbegrünung:

#### Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
------------------	----------------------

#### Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

#### Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

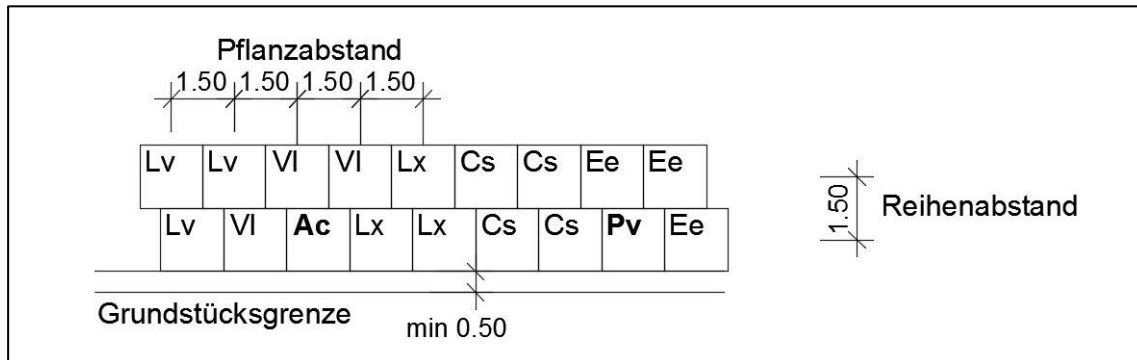
### Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

#### Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. \* Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. Ziffer 8. der Satzung:  
(14 m Schema)



Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunoymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
Gesamt			16 Stück

Bäume/Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt			2 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm

Verpflanzter Heister 125 – 150 cm

Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m

Reihenabstand 1,00 – 1,50 m