

Der

## **MARKT WILHERMSDORF**

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 12.05.2015 (GVBl. S. 82)

### **den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

#### **„Einkaufsmarkt – Bahnhofstraße“**

als

## **SATZUNG**

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan vom...., der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 56, 57, 57/3, 58, 58/2, 669, 669/2, 669/4, 669/5, 669/6, 669/7, 669/10, 718, 718/2, 718/3, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 724/3, 726/2, 726/3, 730, 732, 733, 733/3, 733/4, 733/5, 733/6 und 733/8 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 701/2, 719, 726, 726/1 und 734/2 jeweils Gemarkung Wilhermsdorf.

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

2.1 Es werden im Planungsgebiet ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Mischgebietsflächen (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2.2 In dem mit „SO“ (Sondergebiet) gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes sind zulässig:

- EIN Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Discounter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> (Netto)
- EIN weiterer Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Lebensmittel (Nahversorgung) mit max. 1000 m<sup>2</sup> (Netto) Verkaufsfläche, z. B. Discounter

*oder*

ein sonstiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 800 m<sup>2</sup> (Netto Verkaufsfläche), z.B. Drogerie oder Bekleidung.

*sowie*

- EIN Getränkemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> (Netto) Verkaufsfläche

*sowie*

- Backshop

Die zulässigen Betriebseinheiten müssen sichtbar baulich getrennt ausgeführt werden, können aber dennoch in einem Baukörper zusammengefasst werden. (Dies betrifft insbesondere Verkaufsflächen zwischen Betriebseinheiten eines Vollsortimenters und Getränkemarktes).

- 2.3 In den mit MI 1, MI2, MI3 und MI4 gekennzeichneten Mischgebieten sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO
  - Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke
  - Tankstellen im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

### **§ 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 den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten max. zulässigen Vollgeschossfestsetzungen, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 In den Mischgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 ist eine Überschreitung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans jeweils festgesetzten GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) um jeweils max. 0,2, jedoch nur bis zur einer max. „Gesamt – GRZ“ einschl. Anlagen im Sinne des 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,8, zulässig.
- 3.3 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im Planblatt.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet sowie im Mischgebiet MI 3 werden gem. § 18 BauNVO über die maximal zulässigen Wandhöhen gem. den Angaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt. Als Bezugspunkte für die festgesetzten Wandhöhen wird hierzu die im Planblatt eingetragenen Bezugshöhen über Normnull (NN) festgelegt.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (haustechnische Anlagen) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte max. First- bzw. traufhöhen um bis zu max. 1,00 m überschreiten.

### **§ 4 – Bauweise**

- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für das Sondergebiet (SO) eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise. Zulässig sind im Sondergebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer maximalen Länge von 115,00 m.
- 4.2 Abstandsflächen im Sondergebiet:  
Die Geltung der Abstandsflächenregelungen der bayerischen Bauordnung im Sondergebiet wird angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt analog zu Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO für Gewerbegebiete 0,25H, mindestens 3,00m.

### **§ 5 – Überbaubare Grundstücksflächen**

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO über Festlegungen von Baugrenzen und/oder Baulinien entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt.
- 5.2 Vordächer, Einhausungen oder vergleichbare bauliche Anlagen dürfen die Baufenster um bis zu 1,50 m überschreiten.
- 5.3 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ohne Wohnräume sind bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenso ist die Errichtung von Unterstellanlagen für Einkaufswagen sowie Fahrradunterstellmöglichkeiten im sonst. Sondergebiet auch außerhalb des Baufensters bis zulässig.

- 5.4 Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **§ 6 – Stellplätze**

Für Wohnbebauungen sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung des Markts Wilhermsdorf vom 21.08.1998 zu errichten.

Soweit durch die zuvor genannte Stellplatzsatzung des Markts Wilhermsdorf keine Festsetzungen über die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für einzelne Nutzungen getroffen wurden, sind die notwendigen Stellplätze für die jeweilige Nutzung entsprechend der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) des Landes Bayern, zuletzt geändert am 08.07.2009, zu ermitteln, nachzuweisen und zu errichten.

Für das Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind abweichend von zuvor stehenden Festsetzungen jedoch mindestens 110 Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplatzsatzung des Markts Wilhermsdorf findet im Sondergebiet keine Anwendung. Die Errichtung der Stellplätze ist auch außerhalb der dargestellten Baufenster zulässig.

## **§ 7 – Gestaltung**

Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Putz-, Farb- und Materialwahl.

## **§ 8 – Dächer**

### **8.1 Zulässige Dachformen**

Im mit SO gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans sind Satteldächer (bis 25° Dachneigung, Firstrichtung Ost-West) sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer (Pulldächer) mit max. 20° Dachneigung zulässig.

In den mit MI1 und MI2 gekennzeichneten Bereiche des Bebauungsplans sind Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 35° bis max. 52° zulässig.

In den mit MI3 und MI4 gekennzeichneten Bereichen sind grundsätzlich Satteldächer, Pulldächer, versetzte Pulldächer sowie Flachdächer zulässig.

- 8.2 Für die Dacheindeckung der Pulldächer, versetzten Pulldächer und Satteldächer sind rote, braune, graue oder schwarze Farbtöne zulässig, sowie Eindeckung aus Metall (z. B. Kupfer, Titanzink), jedoch nicht aus elementarem unbeschichtetem Metall (Gewässerschutz). Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen. Ausnahme hiervon bilden Eindeckungen mit Solarthermie und Photovoltaikanlagen.

- 8.3 Die Eindeckung der Gebäude im SO sowie in den Flächen MI3 und MI4 mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind bei geneigten Dächern mit mehr als 10° Dachneigung flächenbündig oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von max. 10° sind aufgeständerten Module zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module wird auf max. 1,50 m begrenzt.

In den mit MI1 und MI2 gekennzeichneten Mischgebieten ist die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den der Bahnhofstraße sowie der Lenzenstraße zugewandten Seiten der baulichen Anlagen unzulässig.

Bestehende Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genießen Bestandsschutz

## **§ 9 – Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO**

### *Werbeanlagen und Hinweisschilder:*

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind so anzulegen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Sie müssen am Ort der Leistung stehen. Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtung führen.

Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass von beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.

In der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Rand des Planungsgebietes ist die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons mit einer max. Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zulässig.

Für Werbeanlagen sind, soweit sie die verfahrensfreie Größe gem. BayBO überschreiten, grundsätzlich im Rahmen eines gesonderten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beantragen und zu genehmigen.

## **§ 10 - Ver- und Entsorgungsleitungen, Entwässerung und Müllentsorgung**

10.1 Ver- und Entsorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen. Die Leitungstrassen der unterschiedlichen Sparten sind nach Möglichkeit zu koordinieren.

10.2 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten, vorhandenen und neuen Baumstandorten einzuhalten.

10.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Die das Planungsgebiet querende Abwasserleitung ist durch die Vorhabensträger der individuellen Baumaßnahmen so umzubauen, dass die Funktionsfähigkeit jederzeit sichergestellt ist. Die Entwässerungssatzung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung "Oberes Zenntal" ist zu beachten.

Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, zu versickern oder über geeignete Rückhaltungsmaßnahmen mit Drosselung an die Vorflut überzuleiten. Ggf. erforderliche Rückhaltungsmaßnahmen dürfen in Abstimmung mit dem Markt Wilhermsdorf auch im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche im Südosten des Planungsgebietes errichtet werden.

Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung unter Einbeziehung des Markts Wilhermsdorf zu regeln.

10.4 Im Planungsgebiet ist die Versickerung von Oberflächen- sowie Dachflächenwasser nur in Bereichen des Grundstücks zulässig, in denen keine Schadstoffbelastungen vorhanden sind, nachweislich keine Verlagerung vorhandener Schadstoffe in das Grundwasser erfolgen kann sowie ein seitliches Einsickern in kontaminierte Auffüllungen oder deren Unterspülung nachweislich ausgeschlossen ist. Im Übrigen ist die Versickerung von Oberflächen- sowie Dachflächenwasser auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unzulässig.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind hierzu die entsprechenden Nachweise zu führen.

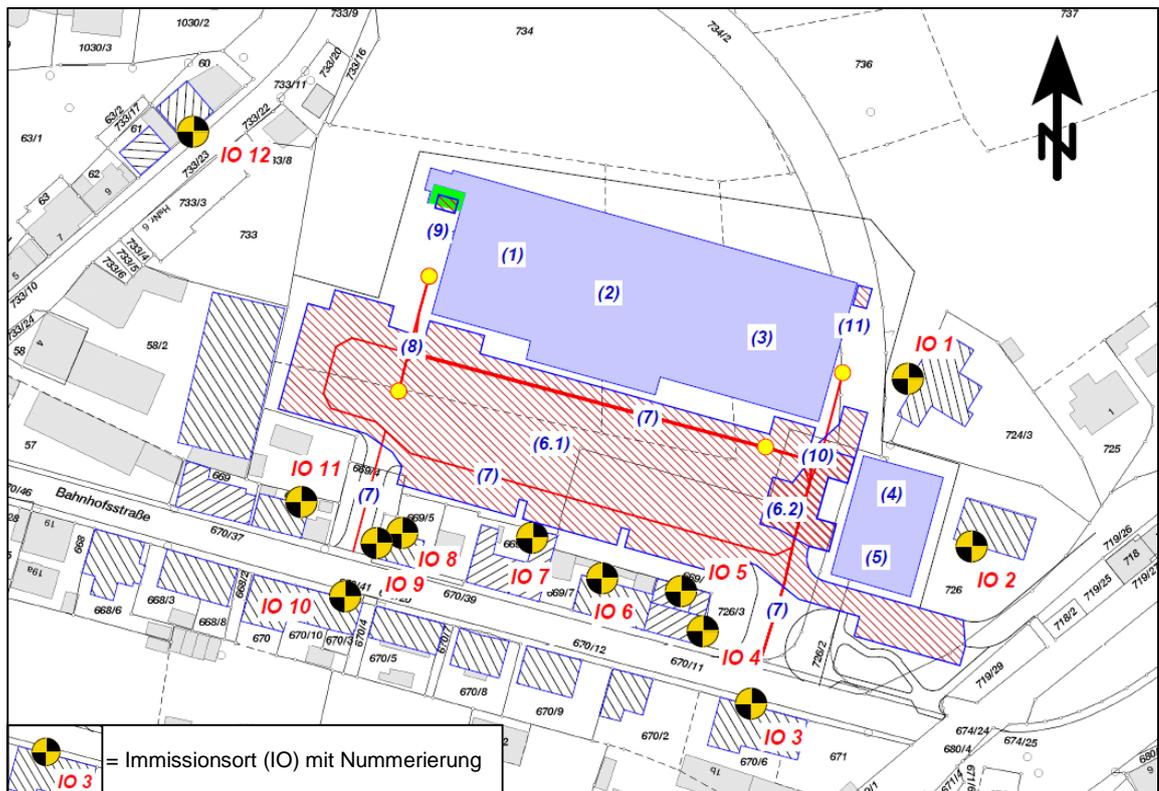
- 10.5 Beim Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller und/oder erdberührte Bauteile gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und/oder Schichtenwasser in die Kanalisation sind verboten.
- 10.6 Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftssatzung) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen.

### § 11 – Immissionsschutz

- 11.1. Eine Anlieferung und Abholung von Waren im Beurteilungszeitraum nachts (22 bis 6 Uhr) durch Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht  $\geq 3,5$  Tonnen ist nicht zulässig.
- 11.2 Fahrgassen im Sondergebiet sind aus Gründen des Immissionsschutzes mit einem ebenen Asphaltbelag auszuführen. Die Ausführung der Fahrgassen als Pflasterflächen ist unzulässig.
- 11.3 Haustechnische Anlagen:

Durch den Betrieb aller technischen Anlagen (z.B. RLT-Anlagen, Kältetechnik, etc.) im Sondergebiet sowie dem Mischgebiet MI3 dürfen in der Summenbetrachtung nachfolgend aufgeführte Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden:

- Mischgebiet „tags / nachts“ LIRWA = 50 / 35 dB(A)



Übersicht Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte  
© Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg, © Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

Alle Anlagen sind grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen. Tonhaltige Geräuschan-teile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind nicht zulässig.

Die Einhaltung der aufgeführten Immissionsrichtwertanteile für die haustechnischen Anlagen ist im Rahmend der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **§ 12 – Grünordnung**

### **12.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten und müssen mindestens 20 Prozent des Baugrundstückes betragen. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

### **12.2 Stellplatzflächen**

Zur Durchgrünung der Stellplatzanlagen ist jeweils ein Baum pro acht Stellplätze vorzusehen. Diese sind als geeignete, mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Die Stellplatzflächen sind, soweit andere Gründe (insbesondere Altlasten) dem nicht widersprechen, mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

### **12.3 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Anfallende Niederschlagswasser gewerbliche Nutzflächen sind getrennt zu erfassen, zurückzuhalten (RRB des Industriegebietes) und gedrosselt an den Vorfluter abzugeben. Dies gilt nicht auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

### **12.4 Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als bestehend und zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor dem Befahren mit Fahrzeugen, vor Beschädigungen des Wurzelwerks, der Stämme und der Baumkronen sowie vor Ablagerungen und Aufschüttungen durch einen Schutzzaun zu schützen. Der Verkehrssicherungspflicht ist nachzukommen.

### **12.5 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen**

Die im Plan festgesetzten Bäume sind als geeignete, mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Beparken zu sichern. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung der jeweiligen Nutzung nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

### **12.6 Bei der Planung und Ausführung von Baumstandorten sind die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW – Regelwerk zu den bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.**

### **12.7 Pflanzenlisten**

Die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der baulichen Anlagen am Rand des Geltungsbereichs und als Ausgleichsmaßnahmen sind mit gebietsheimischem (autochthonem) Pflanzmaterial auszuführen.

Folgende standortgerechten, heimischen Gehölze sind bei der Ausführung der Festsetzungen vorrangig zu verwenden:

Geeignete mittelkronige Laubbäume für die Ein- und Durchgrünung der Bepflanzung der Stellplätze:

Hochstämme, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Olmstedt“	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Mehlbeere

Geeignete **Straucharten** für Strauchhecken zur Eingrünung der baulichen Anlagen und für Pflanzungen auf Ausgleichsflächen

Heister 2 x verpfl., 60-100	
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 12.8 Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Sondergebiets nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

Vorgesehene Bepflanzungen sind als Strauchhecken mit 3 % Baumanteil mit geeigneten heimischen Sträuchern und Laubbäumen zu pflanzen. Dafür geeignete Strauch- (Heister 2 x verpfl., 60-100) und Baumarten (Heister 3 x verpfl., 100-150) sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sich ergebende Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 6.484 m<sup>2</sup> ist durch Abbuchung vom Ökokonto des Markts Wilhermsdorf als außerhalb des Planungsgebietes gelegener Ausgleich zu leisten.

- 12.9 Für zum Abbruch vorgesehene Gebäude ist vor dem Abbruch eine Überprüfung auf Fledermausvorkommen vorzunehmen und der entsprechende Nachweis beizubringen. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn nachweislich keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind.

## § 13 – Altlasten

- 13.1 PAK und / oder Kohlenwasserstoff (C<sub>10</sub>-C<sub>40</sub>) belastete Böden sind, soweit nicht nachweislich durch Überbauung oder andere Maßnahmen gegen Sickerwassereintrag und Verlagerung gesichert, fachgerecht zu behandeln.
- 13.2 Arsenbelastete Böden sind, soweit nicht zusätzlich anderweitig (siehe Ziffer 13.1) belastet, durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

## **§ 14 – Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind das Planblatt (zeichnerische Festsetzung) mit Satzung und textlichen Hinweisen sowie die Begründung in der Fassung vom 29.04.2016

Bestandteile der Begründung sind:

- Umweltbericht, Bericht vom 22.01.2016, erstellt durch Landschaftsarchitekt Tautorat, Fürth
- Bearbeitung der Eingriffsregelung, Abbildungen 1 -3 sowie Tabellen 1 – 3, erstellt Landschaftsarchitekt Tautorat, Fürth, vom 22. Januar 2016
- Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange, Bericht von 18.05.2015, erstellt durch ÖFA – Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gem. DIN 18005 und TA Lärm, Bericht Nr. 12975.1 vom 26.11.2015, erstellt durch Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH und Co. KG, Nürnberg
- Ingenieur- und umweltgeologisches Gutachten über das Bauvorhaben Neubau Einkaufsmarkt Bahnhofstraße in Wilhermsdorf, AZ 15-44-A vom 27.04.2015, erstellt durch Geowissenschaftliches Büro Dr. Aschenbrenner GmbH, Buseck
- Ergänzendes umweltgeologisches Gutachten über das Bauvorhaben Neubau Einkaufsmarkt Bahnhofstraße in Wilhermsdorf, AZ 15-44/2-A vom 22.07.2015, erstellt durch Geowissenschaftliches Büro Dr. Aschenbrenner GmbH, Buseck
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg, Schreiben vom 31.07.2015, Az. 4.1-4622-FÜ 13-11363/2015 zum Vollzug der Bodenschutzgesetze

## **§ 15 – Rechtskraft**

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 06.10.2014,  
zuletzt geändert am 22.01.2016, 29.04.2016

Wilhermsdorf, den .....

---

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

---

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

## **Textliche Hinweise zum Bebauungsplan**

### **1. Denkmalschutz:**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffindung von Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/9773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

### **2. Altlasten:**

Im Planungsgebiet sind Altlasten bekannt. Die als Altlastenflächen bekannten Bereiche im Planungsgebiet sind entsprechend mittels Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Erläuterungen zu den Altlasten, erfolgten Untersuchungen sowie Verfahrensweisen im Umgang mit den aufgefundenen Altlasten, sowie ggf. geplanter Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet sind in der Begründung zum Bebauungsplan sowie den zugehörigen Anlagen enthalten. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass weitergehende Altlasten im Planungsgebiet nicht auszuschließen sind. Beim Auftreten von Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Fürth sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist. Gleiches gilt für alle geplanten Maßnahmen im Bereich der geplanten Altlasten.

### **3. Ermittlung von Wandhöhen (Nr. 3.3 der Satzung):**

Wandhöhen werden analog Art. 6 Bayerische Bauordnung vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bzw. Oberkante der Attika bei Flachdachgebäuden gemessen, Firsthöhen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.

### **4. Zulässige Höhe von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Nr. 8.3):**

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis max. 10° Dachneigung wird die max. zulässige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

### **5. Werbepylon (§ 9 der Satzung):**

Die zulässige Gesamthöhe des Werbepylons wird gemessen zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und der Oberkante der Gesamtkonstruktion des Pylons. Für den Werbepylon und die darauf befindlichen Werbeanlagen ist ein gesondertes bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Die Ausführung des Werbepylons ist aufgrund der Nähe zur Staatsstraße St2252 vorab dem staatlichen Bauamt Nürnberg sowie aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Markt Erlbach – Fürth der DB Services und Immobilien GmbH, als Vertreter der DB Netz AG, zur Stellungnahme vorzulegen und abzustimmen.

### **6. Ver- und Entsorgung (§ 10 der Satzung):**

Bei Bedarf ist im Rahmen der Erschließungsplanung ein Standort für eine Umspannstation mit den zuständigen Versorgern abzustimmen und festzulegen. Die gesetzlichen Normen, Regeln und Vorschriften sind einzuhalten. Ggf. erforderlichen Genehmigungsverfahren sind gesondert durch den Vorhabensträger durchzuführen. Die Entwässerungssatzung kann beim Markt Wilhermsdorf, Hauptstraße 46, 91452 Wilhermsdorf eingesehen und ggf. erläutert werden. Für die Entsorgung der gewerblichen Betriebe im Planungsgebiet sind durch die Vorhabensträger Sammel- und Entsorgungsstandorte mit den zuständigen Behörden und Entsorgungsbetrieben gesondert abzustimmen und nachzuweisen.

### **7. Grünordnung und Artenschutz (§ 12 der Satzung):**

- *Sicherung des Oberbodens:*  
Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden in gesonderten Mieten abseits vom Baubetrieb in 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, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.
- *Artenschutz*  
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Tierarten (bodenbrütende Vogelarten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind ggfs. erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen. Daneben ist eine Überprüfung der vom Abbruch betroffenen Gebäude auf Fledermausvorkommen durchzuführen, sofern noch nicht geschehen.

### **8. Hinweise zu in den Festsetzungen benannten Normen, Gesetzen und Richtlinien:**

Die in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan benannten, Normen, Gesetze und Richtlinien können bei der Marktgemeinde Wilhermsdorf, Hauptstraße 46, 91452 Wilhermsdorf, eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.