

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) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

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:

Flurstück 1268/2 sowie 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

- *Handelsflächen für Baustoffe und Baumaterialien*
- *Ausstellungsflächen für Baumaterialien*
- *Flächen und bauliche Anlagen zur Annahme, zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Abfällen, insbesondere für das*
  - o *Grobsortieren von Abfällen und Abfallgemischen*
  - o *Brechen und Klassieren von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Asphalt, Steinen)*
  - o *Sieben von Bodenmaterial*
  - o *Grobzerkleinern von Althölzern (AI bis AIII nach AltholzV) und von Grobholz (z.B. Stämme, dicke Äste, Wurzeln)*
  - o *Händische Demontage von Altreifen, Fenstern und Türen (AII bis AIV-Holz nach AltholzV)*
- Betrieb einer mobilen Brecheranlage
- Betrieb einer „Betontankstelle“
- *Lagerflächen*, Lager- und Abstellhallen
- Büro-, Werkstatt- und Betriebsgebäude
- Prüfhalle und Fahrzeugwaagen
- *Betriebstankstelle und Elektroladestationen*
- *Freiwaschplatz und Reifenwaschanlage*
- 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: **12,00 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. Die Feuerwehr Wilhermsdorf verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht über ein Hubrettungsgerät. Übersteigt die notwendige Anleiterhöhe ein Maß von 8,0 m über Gelände, kann der 2. Rettungsweg nicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr realisiert werden. In diesem Fall ist in zweites Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppehaus notwendig.*

- 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. Überschreitungen der Baugrenzen durch bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

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 *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). **Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die zulässigen Nutzungen insgesamt mindestens 30 Stellplätze baulich nachzuweisen.**

**Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind, soweit anderweitige Vorschriften oder die Nutzung dem nicht widersprechen, in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu erstellen. Dies gilt nicht für Fahrbahnen zu den Stellplätzen.**

## § 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 45 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

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche des Büro- und Werkstattgebäudes sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren, alternativ sind auch Solarthermieanlagen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert, zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,00 m über der Dachhaut begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,0 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

### 6.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m 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. Sockel für Einfriedungen sind unzulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedung und Oberkante des Geländes ist ein durchschnittliches Maß von mind. 15 cm freizuhalten, um Kleintieren die Durchlässigkeit zu erhalten.

Einfriedungen dürfen die im Westen und Norden zur landschaftlichen Einbindung herzustellenden Heckenpflanzungen nicht einschließen. Einfriedungen im Osten dürfen zum Schutz der an der Grundstücksgrenze verlaufenden erdverkabelten Stromleitung nur entlang der festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Im Süden ist eine Integration der Einfriedung in die zu errichtenden Hecken zulässig.

### 6.5 Entwässerung

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 ist eine Ableitung in die öffentliche Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal zulässig.

In die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage darf nur gering belastetes Abwasser (Kategorie I) gem. Tabelle 3 des DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102, Fassung 12-2020 (zu beziehen über Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), Theodor-Heuss-Allee 17 53773 Hennef) eingeleitet werden. Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist im Vorfeld eine Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102, Fassung 12-2020 durchzuführen. Ergibt sich aus der Ermittlung eine Behandlungsbedürftigkeit, so sind die notwendigen Behandlungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen vor der Ableitung in die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage zu realisieren. Alle Maßnahmen sind mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal im Vorfeld der Realisierung abzustimmen.

*Grundsätzlich gilt im gesamten Planungsgebiet:* Die Entwässerungssatzung des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal 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 Zenntal 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 Zenntal“ (Entwässerungssatzung - EWS -) ein Entwässerungsantrag beizufügen. Für die ggf. erforderliche Niederschlagswasserbehandlungsanlage ist ggf. ein Wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Dies ist durch den Vorhabenträger durchzuführen.*

#### 6.6 Werbeanlagen

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

- Werbeflächen 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 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.

### § 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 der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden.**

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, Mineralbetonflächen, Kiesschüttungen 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 Wegeflächen aus Stein und Kies.

Der Anteil der nicht versiegelten Flächen am Plangebiet muss mindestens 20 % betragen.



Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgt. Die Standorte für die Baumpflanzung sind, soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nichts Anderweitiges festgesetzt ist, innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

*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. Mit Mineralbeton o.ä. Werkstoffen hergestellte Flächenbefestigungen für Lager- und Verkehrs- und Ausstellungsflächen gelten als überbaute Flächen. Kunstrasen erfüllt NICHT die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen! Bei Baumpflanzungen wird empfohlen, Maßnahmen zur Wasserversorgung, z. B. in Form von Baumrigolen, zu berücksichtigen.*

## 7.2 Ausführung von Geländeabfangungen (Geländemodellierungen)

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. An das Gelände angepasste Böschung sind mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:1,5 zulässig.

Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft sowie öffentlichen Grünflächen 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. Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen der überwindenden Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1:1,5 m = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. Die vorstehenden Beschränkungen zu Abgrabungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.). Bzgl. der Zulässigkeit von Abgrabungen wird im Weiteren auf das Bayerische Abtragungsgesetz (BayAbtrG) verwiesen. Dies ist bei der Beantragung von Abgrabungen zu beachten.*

## 7.3 Durchgrünung von privaten Stellplatzanlagen

Je 10 Kraftfahrzeugstellplätze ist 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. Baumsustrat 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 im Süden, Westen und Norden auf den hierfür im Planblatt festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot mit standortheimischen oder standortgerechten Sträuchern, Hecken und einzelnen Bäumen der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen. Die zeichnerisch und nachfolgend textlich festgesetzten Heckenstrukturen am West- und Nordrand dürfen nicht eingefriedet werden. Einfriedungen sind hier nach Innen in das Planungsgebiet zurückzusetzen. Im Süden dürfen Einfriedungen 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 Eingrünung bestehend aus einem durchgängigen, mind. dreireihige Gehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken, im Dreiecksverband, sowie Krautsaum zu pflanzen.

Entlang der Südseite des festgesetzten Sondergebietes ist eine mind. 2-reihige Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung ist auch als Teil der Einfriedung gem. Ziffer 6.4 zulässig. Für die Heckenpflanzung

ist standortgerechtes Pflanzmaterial der **Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken** 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 und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen 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.

7.6 Die nach Norden baulich ausgebildeten Böschungen sind dauerhaft als versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen und/oder mit standortheimischen Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

## § 8 – Immissionsschutz

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. 2111/2705A vom 05.10.2023 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)
SO Betriebs- und Recyclinghof Enßner	ca. 23.095 m <sup>2</sup>	≤ 70	≤ 55

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.

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  $L_{EK} = \text{Immissionswert} - 15 \text{ dB(A)}$  – Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12.

8.2 Abweichungen von den im Bericht Nr. 2111/2705A vom 05.10.2023 benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datelage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

## § 9 –Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrecht

### 9.1 Maßnahmen zum Artenschutz

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 (A2):** Für die Beeinträchtigung des Lebensraums von feldbrütenden Arten (1 Brutrevier der Schafstelze) ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Hierzu ist auf Fl. Nr. 142, Gem. Dippoldsberg, 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 zu unterhalten.

Der Blühstreifen ist als artenreiches Extensivgrünland zur Selbstentwicklung zu entwickeln. Alternativ ist auch eine Einsaat mit einer Wildkrautmischungen (mindestens 30 % Kräuteranteil) oder eine Mahdgutübertragung zulässig. Im Weiteren gelten die Vorgaben der Ziffer 9.2 Maßnahmenfläche Blühstreifen (A2).

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 Vergrümmungsmaßnahmen 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. **Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.**

### 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 den 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 **67.795 Wertpunkt**. Er ist wie folgt zu leisten:

**Externe Fläche                      Flächenanteil von 21.864 m<sup>2</sup>**

Fl. Nr. 142, Gemarkung Dippoldsberg

*Ausgangszustand:*

Intensiv genutzte Ackerfläche (A11), intensiv genutztes Grünland (G11)

*Entwicklungsziel:*

- (A1) Entwicklung einer Ackerbrache (Ziel-BNT A12) auf einer Teilfläche von 16.581 m<sup>2</sup>
- (A2) Entwicklung eines Blühstreifen (Ziel-BNT G214) auf einer Teilfläche von 3.039 m<sup>2</sup>
- (A3) Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (Ziel-BNT G212) auf einer Teilfläche von 2.244 m<sup>2</sup>

*Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:*

**Maßnahmenfläche Ackerbrache (A1) (Ziel-BNT A12)**

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist zu extensivieren und eine Wechselbrache herzustellen. Die Fläche ist erstmalig nach der Ernte zum Maßnahmenbeginn umzubrechen. Max. 50 % der Fläche dürfen anschließend extensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche wieder eingesät und bewirtschaftet werden. Der verbleibende Flächenanteil ist zu grubbern und nicht einzusäen. Sie verbleibt im umgebrochenen Zustand. Im darauffolgenden Jahr sind die Flächen zu wechseln. Eine Mahd auf der nicht bestellten Fläche ist frühestens ab 01.08 zulässig. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Der Einsatz von Festmist ist zulässig. Ausnahmen für Pflanzenschutzmaßnahmen können beim Auftreten von Problemunkräutern durch die untere Naturschutzbehörde zu gelassen werden.

**Maßnahmenfläche Blühstreifen (A2) (artenreiches Extensivgrünland Ziel-BNT G214)**

Die Teilfläche ist gem. den Vorgaben der Ziffer 9.1 CEF-1 der textlichen Festsetzungen zum Ausgleich des aus den Planungen entstehenden Eingriff in den Lebensraum der Wiesenschafstelze und weitere feldbrütender Arten als Blühstreifen zu entwickeln.

Dies hat vorrangig durch einen weitestgehenden Verzicht auf die Bewirtschaftung und damit einhergehender Selbstentwicklung der Maßnahmenfläche zu erfolgen.

Soweit sich der Blühstreifen durch die Selbstentwicklung nicht in geeigneter Weise einstellt, hat eine Einsaat der Flächen zur Erreichung des Zielbiotop- und Nutzungstyps mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil in der Deckung (Wildkrautmischung, z.B. „Blühende Landschaft“ oder Blumenwiese - Komponente, Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen, „Veitshöchheimer Bienenweide“ oder „Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume“, Fa Saatgut-Zeller, Eichenbühl-Guggenberg) zu erfolgen. Alternativ ist auch eine Mahdgutübertragung aus einer zur Region passenden Spenderfläche zulässig. Der Magerkeitsanzeiger der Fläche besitzt im Ziel-BNT eine Deckung von > 25 %.

Im Falle der Selbstentwicklung der Fläche, darf die Grünlandmahd erst im Herbst eines Jahres erfolgen. Im Übrigen ist die Grünlandmahd erst ab dem 15.07 eines Jahres zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Entsteht eine geschlossene Vegetationsdecke ist auch ein Grubbern der Fläche ab den benannten Zeitpunkten zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist unzulässig.

**Maßnahmenfläche mäßig extensiv genutztes artenreiches Extensivgrünland (A3) (Ziel-BNT G212)**

Ziel ist die Extensivierung der bisherigen Grünlandnutzung und Schaffung eines mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünlandes.

Vorrangig ist eine Selbstentwicklung durch die Reduzierung der bisherigen intensiven Grünlandnutzung der Fläche vorzunehmen. Soweit sich der Zielzustand hierdurch nicht einstellt, ist ergänzend eine Einsaat der Flächen mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 10 % Kräuteranteil in der Deckung vorzunehmen.

Alternativ ist auch eine Mahdgutübertragung von einer zur Region passenden Spenderfläche zulässig. Der Magerkeitsanzeiger der Fläche besitzt im Ziel-BNT eine Deckung von 1 – 25 %. Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste



Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Eine Frühmahd im Zeitraum vom 01- 15. Mai kann im Einzelfall durchgeführt werden. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche sind unzulässig.

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

- 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.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Lageplan mit Verortung der naturschutzrechtlichen externen Ausgleichsflächen.

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung – Geotechnischer Bericht, erstellt durch Ingenieurbüro Heinloth GmbH, Horchstraße 4, 91161 Hilpoltstein
- Immissionsschutzgutachten, Bericht Nr. 2111/2705A vom 05.10.2023 erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach an der Pegnitz
- Verkehrsgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn,
- 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 zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markts Wilhermsdorf, Hauptstraße 46, 91452 Wilhermsdorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

*Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage [www.markt-wilhermsdorf.de](http://www.markt-wilhermsdorf.de) entnommen werden oder unter der Telefonnummer 09102 – 99 58 – 0 erfragt werden.*

### § 12 – Rechtskraft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2023 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.02.2022  
zuletzt geändert: 20.10.2023

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.
Castanea sativa	Eßkastanie
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 pyrastrer	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
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide

Fortsetzung Pflanzliste C	
Sträucher < 2 m:	
Berberis i.A *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
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. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein

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

Pflanzliste F - Dachbegrünung:	
<i>Sedum-Ansaaten:</i>	
Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
<i>Gräser:</i>	
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
<i>Kräuter / Stauden:</i>	
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

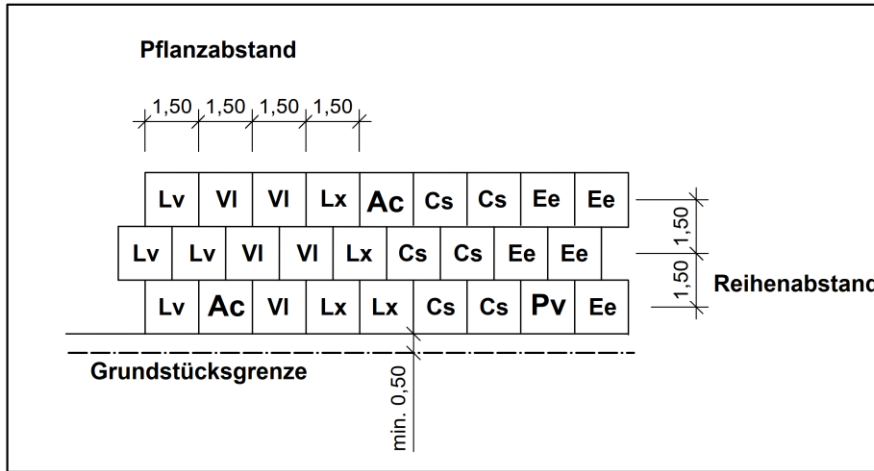
  

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:			
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet", z.B.:			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche	Tilia x intermedia Pallida	Kaiser-Linde
Quercus robur	Pyramideneiche		

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 Kinderspielplätzen, 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)

Geeignete Obstbäume können der Empfehlungsliste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken entnommen werden.

**Vorschlag Pflanzschema für dreireihige Randeingrünung gem. der Satzung:  
 (14 m Schema)**



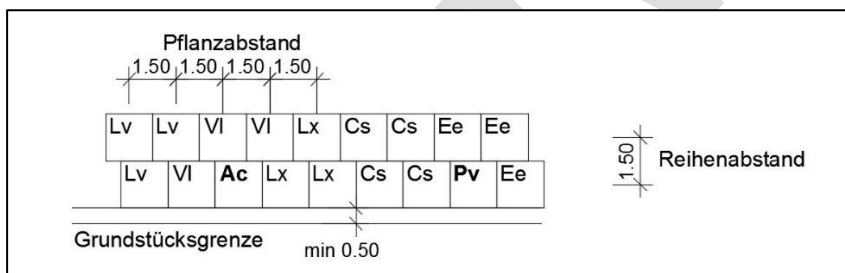
**Sträucher**

Cs	=	Cornus sanguinea (Hartriegel)	6 Stück
Ee	=	Eunoymus europaeus (Pfaffenhütchen)	5 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	4 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	4 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	5 Stück
Gesamt			24 Stück

**Bäume/Heister**

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	2 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt			3 Stück

**Vorschlag Pflanzschema für zweireihige Randeingrünung gem. der Satzung:  
 (14 m Schema)**



**Sträucher**

Cs	=	Cornus 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