

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

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Baugebiet West – Wohn- und Gewerbegebiet“**

als

## SATZUNG

### **§ 1 – Geltungsbereich**

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

Fl. Nr. 274/3, 275/1, 276, 276/1, 276,/2, 277, 277/3, 277/4, 277/5, 277/6, 277/7, 509, 510, 1250, 1250/2, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1263, 1264, 1265, 1266 und 1268/1, jeweils Gemarkung Wilhermsdorf sowie jeweils eine Teilfläche der Grundstücke mit den Fl. Nr. 1245, 1267 und 1355/2, jeweils Gemarkung Wilhermsdorf.

### **Abschnitt A – Allgemeine Wohngebiete**

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die als Wohnbauflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Bereiche des Planungsgebietes.

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

2.1 In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „WA“ gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen der Verwaltung i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme von Elektrotankstellen

2.2 Im Bereich der Baufenster WA 3, WA 5 und WA 8 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### § 3 – Maß der baulichen Nutzung - WA

3.1 Soweit sich innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 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) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über Abweichungen von den festgesetzten Grundflächenzahlen sowie die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 **Abweichung von den festgesetzten Grundflächenzahlen**  
Bei Hausgruppen ist für Reihenmittelhäuser eine max. GRZ von 0,6 je Grundstückspartelle zulässig, soweit in der Addition aller für die Hausgruppe relevanten Grundstücke die gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bbauungsplans festgesetzte GRZ eingehalten ist.

#### 3.3 *Zahl der Vollgeschosse*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (VG) wird entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bbauungsplans mit max. II [zwei], max. III [drei] und max. IV [vier] Vollgeschosse festgesetzt.

In dem im zeichnerischen Teil mit III und IV festgesetzten Bereichen sind über dem letzten Vollgeschoss keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

Im Bereich des Baufensters WA 3 sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

3.4 Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nicht mitzurechnen.

#### 3.5 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Für den Bereich der **allgemeinen Wohngebiete (WA)** werden maximal zulässige Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Bereiche mit zulässig max. II Vollgeschosse:

max. zulässige Wandhöhe: 7,00 m über Bezugshöhe  
max. zulässige Firsthöhe: 10,00 m über Bezugshöhe

Bereiche mit zulässig max. III Vollgeschosse:

max. zulässige Wandhöhe: 10,00 m über Bezugshöhe  
max. zulässige Firsthöhe: 11,50 m über Bezugshöhe

Bereiche mit zulässig max. IV Vollgeschosse:

max. zulässige Wandhöhe: 12,75 m über Bezugshöhe  
max. zulässige Firsthöhe: 11,50 m über Bezugshöhe

Bezugshöhe für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen ist im Bereich der Baufenster WA 1 – WA 8 die gemittelte Höhe der Oberkante der öffentlichen Erschließungsanlage bezogen auf Länge des Gebäudes der jeweiligen Partelle. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss darf max. 0,5 m über der gemittelten Höhe der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsanlage bezogen auf die Gebäudelänge des Haupthauses liegen. Bei Grundstücken mit mehreren angrenzenden Erschließungsanlagen gilt die Erschließungsstraße, von welcher die Zufahrt zum Grundstück erfolgt als maßgebliche Erschließungsanlage für die Bestimmung der max. zulässigen Gebäudehöhen.

Im Bereich der Baufenster WA 9 gilt die gemittelte Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) des natürlichen Geländes je Grundstückspartelle als Bezugshöhe für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss darf max. 0,5 m über der gemittelten Höhe des natürlichen Grundstückes der jeweiligen Grundstückspartelle liegen.

Ausnahmsweise darf hiervon gem. § 31 Abs. 1 BauGB in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnische Gründe dagegensprechen.

Grenzgaragen dürfen bezogen auf die gem. vorstehenden Ausführungen je Partelle ermittelten Bezugshöhe eine max. Wandhöhe von 3,00 m besitzen.

*Hinweis: bei Inanspruchnahme der Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB ist kein Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO mehr möglich. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen zur Anwendung. Bei Gebäuden mit Pultdach wird der obere Dachrand des geneigten Daches als First verstanden. Die Firsthöhe findet hier Anwendung. Die Wandhöhe findet bei Pultdächern auf der niedrigeren Dachseite Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen nur die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.*

*Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden mit Flachdach keine Anwendung. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen.*

*Als Bezugssystem für NormalHöhenNull (NHN) ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden. Die maßgeblichen Bestandshöhen sind im Lageplan mit darzustellen. Der untere Bezugspunkt für die Baufenster WA 9 ist durch Mittelung der Bestandshöhen des natürlichen Geländes an den wesentlichen Grundstückecken zu berechnen.*

*Die Feuerwehr Wilhermsdorf verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Baugebungsplans 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 Sicherheitstreppenhaus notwendig.*

#### § 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche – WA

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

4.2 Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Terrassen mit und ohne Überdachung dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten.

*Hinweis: Bei Terrassenüberdachungen sind die Abstandsflächen gem. BayBO zu beachten sind.*

4.3 *Veränderungen des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen)*  
Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Erschließungsanlage (=Straße) und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

4.4 *Abgrabungen / Auffüllungen für Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser sowie Lärmschutzmaßnahmen*  
Im Bereich der geplanten Flächen für Regenwasserrückhaltung sind Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. – 3,00 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände zulässig, Auffüllungen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Wallkonstruktionen im Sinne von Auffüllungen für Lärmschutzmaßnahmen dürfen eine Höhe von bis zu 6,00 m über dem natürlichen Gelände besitzen.

4.5 *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 Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

4.7 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht*  
Im Bereich des Baufensters WA 1- WA 8 sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren, alternativ sind auch Solarthermieanlagen zulässig.

## § 5 – Stellplätze / Garagen / Carports - WA

5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Baugebungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat für zulässige Wohnnutzungen entsprechend der Satzung des Marktes Wilhermsdorf über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau sowie über dessen Ablösung (Stellplatzbedarfs- und Ablösesatzung) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung (zurzeit Fassung vom 21.08.1998, zu erfolgen. Eine Stellplatzabläse i. S. d. § 3 der Stellplatzbedarfs- und Ablösesatzung wird **mit Ausnahme der nachfolgenden Regelung** ausgeschlossen.

Für Wohnungen, welche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden, kann ab 3 Wohnungen je Wohngebäude, die Stellplatzpflicht für bis zu 40% der notwendigen Stellplätze in einem Ablösevertrag mit dem Markt Wilhermsdorf durch Vorlage und Umsetzung eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes abgelöst werden.

*Hinweis: Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, durch Bereitstellung eines quartiers- oder gebäudebezogenen Angebots an alternativen Mobilitätselementen, die Nachfrage der dortigen Bewohner und Nutzer nach Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu reduzieren.*

*Als qualifiziert wird ein Mobilitätskonzept insbesondere dann anerkannt, wenn dieses mindestens zwei der nachfolgenden Komponenten nachweist und umsetzt:*

- Car-Sharing Angebot (mind. ein Car-Sharing-Fahrzeug je 6 Wohnungen)
- Leihfahrrad Angebot (mind. ein E-Leihfahrrad je 3 Wohnungen)
- Lastenfahrrad-Angebot (mind. ein E-Lastenfahrrad je 9 Wohnungen)
- ÖPNV-Mobilitätsticket (mind. 1 VGN-Ticket je Wohnung als Jahresabo, Preisstufe 6 – Fahrten bis Nürnberg oder „Deutschland-Ticket“ oder vergleichbarer Mobilitätsumfang)
- E-Scooter-Angebot (mind. 1 E-Scooter je 3 Wohnungen)
- Aufstellung einer Paket-Box (Paketdienstneutral – „White-Label“) zur Reduktion von Fahrten für Zweitstellungen bzw. Abholfahrten bei den Postdienstleistern
- Informations- und Kommunikationsmaßnahmen zu alternativen Mobilitätsmöglichkeiten

*Das Mobilitätskonzept ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu entwickeln und im Kaufvertrag und Ablösevertrag zu beschreiben. Die Entscheidung über die Ablöse trifft der Markt Wilhermsdorf im Einzelfall. Die Fälligkeit des gem. der Satzung des Marktes Wilhermsdorf über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau sowie über dessen Ablösung geschuldeten Ablösebetrages für nicht errichtete Stellplätze ist aufschiebend bedingt für die Dauer der Umsetzung des im Ablösevertrags beschriebenen Mobilitätskonzeptes ausgesetzt. Der Ablösebetrag wird sofort fällig, wenn das im Ablösevertrag bestimmte Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt wird. Gleiches gilt im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der Anlage, soweit nicht erneut ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt und umgesetzt wird. Alle fünf Jahre erfolgt durch den Markt Wilhermsdorf eine Überprüfung (Monitoring) der Umsetzung und Akzeptanz des Mobilitätskonzeptes. Der Markt Wilhermsdorf kann bei dieser Gelegenheit einen aktuellen Nachweis für die Fortdauer der Umsetzung vom Vertragspartner bzw. Eigentümer der Anlage verlangen.*

Für alle weiteren zulässigen Nutzungen hat der Nachweis gem. den 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 zulässig. **Stellplätze sind, soweit anderweitige Vorschriften oder die Nutzung dem nicht widersprechen, in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterterrassen, etc.) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen.**

Carports und Garagen dürfen im Bereich der Baufenster WA 1 – WA 8 nur innerhalb der gesonderten Flächen für Garagen und Carports errichtet werden. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Im Bereich des Baufensters WA 9 ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene

Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Erschließungsanlage darf im Bereich des Baufensters WA8 je Grundstücksparzelle max. 7 m einschließlich fußläufiger Zuwegung betragen.

#### 5.2 *Fahrradstellplätze für Geschosswohnungsbau* (i.S. von Mehrfamilienhäusern)

Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Fahrradstellplatznachweis). Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze richtet sich nach der Wohnungsgröße und bemisst sich wie folgt:

Wohnung < 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche (WF)	mindestens 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit
Wohnung > 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche (WF)	mindestens 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit

*Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln. Vorstehende Festsetzung ist ausschließlich auf Geschosswohnungsbauten anzuwenden. Ein Nachweis von Fahrradstellplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (=Reihenhäuser mit Realteilung der einzelnen Reihenhausparzellen) ist nicht erforderlich.*

## § 6 – Örtliche Bauvorschriften - WA

### 6.1 *Dachformen und Dacheindeckung*

Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung der baulichen Anlagen mit allen Dachformen zulässig.

Zulässige Dachneigungen in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen:

Flachdächer (FD)	Dachneigung von 0° bis max.3°
Pulldächer (PD)	Dachneigungen bis max. 22°
Satteldächer (SD)	Dachneigung von min. 18° bis max. 48°

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Carports und Garagen finden die zuvor genannte Festsetzung keine Anwendung.

Flachdächer und flach geneigte Pulldächer bis max. 10 ° Dachneigung sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Die Festsetzung gilt nicht für Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind sowie Garagen und Carports sowie Vordächer.

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

Für die Dacheindeckungen sind ziegelrote bis rotbraune, anthrazit, grau oder schwarze Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Glänzende, edelengobierte, reflektierende und glasierte Ausführungen der Dacheindeckung sind unzulässig.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer und Metaldächer, jedoch nicht hochglänzend und hochreflektierend zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung, jedoch nicht hochglänzend oder hochreflektierend, ausgeführt werden. Unbeschichtete Metaldächer sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

### 6.2 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie*

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.*

- 6.3 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet:* Gartenhäuschen, Gerätehäuser, Müllunterstände, Fahrradunterstände und ähnliches sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m<sup>2</sup> auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten sind Ausnahmen zulässig. Alle weiteren gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Außerhalb der Baugrenze zulässige Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Einhausungen von Müllbehältern (z.B. Müllhäuser, Müllboxen u. ä.), um mind. 1 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

*Hinweis: Die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verkehrsfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten. Vorstehende Festsetzungen finden keine Anwendung auf Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragenabfahrten u. ä.*

- 6.4 *Einfriedungen im Sinne von baulichen Anlagen*  
Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum (Straßen, Wege und öffentliche Grünflächen) dürfen im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eine max. Höhe von 1,40 m über dem Niveau des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraums nicht überschreiten.

Einfriedungen der privaten Grundstücksfläche zum geplanten Radweg parallel der Straße „An der Steige“ dürfen in Abweichung zu vorstehenden Festsetzungen mit einer max. Höhe von 1,80 m errichtet werden und sind in die gem. Ziffer 7.2 festgesetzten Hecken zu integrieren oder nach innen hinter die zu pflanzenden Hecken zurückzusetzen.

Blickdichte Ausführungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Radwege und Plätze) oder öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme von Hecken grundsätzlich nicht zulässig. Als Blickdicht gelten Einfriedungen, welche blickdicht über ein Maß von 1/3 der Ansichtsfläche pro vollständiger Grundstückslänge (Grundstücksseite) ausgeführt sind.

*Hinweis: Hecken gelten nicht als Einfriedungen im Sinne baulicher Anlagen. Als maßgebliches Gelände gilt das Höhenniveau der neu hergestellten öffentlichen Flächen. Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen dürfen gem. der gesetzlichen Maßgaben (BayBO) errichtet werden. Auf die Errichtung von Sockeln bei Einfriedungen soll zu Gunsten der Durchlässigkeit des Quartiers für Kleintiere verzichtet werden. Ist dies nicht möglich, sollten alle 10 m – 15 m Durchlässe für Kleintiere (Hasen, Igel u.w.) vorgesehen werden. Ein Abstand von 15 cm. Zwischen Unterkante der Einfriedung und dem Gelände sollte im Sinne der Durchlässigkeit freigehalten werden.*

- 6.5 *Werbeanlagen*  
Werbende und sonstige Hinweisschilder sind im Planungsgebiet mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

Die Errichtung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Werbefläche darf ein Maß max. 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, eine Be- oder Hinterleuchtung ist nicht zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexwerbungen, akustische Werbemittel sowie neonfarbene Schriftzüge oder Hintergründe sind unzulässig. Werbeanlagen auf oder in den Dachflächen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind grundsätzlich so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgen. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

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.

- 6.6 *Entwässerung*  
Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im **Trennsystem**. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. 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 zunächst in eine private Zisterne einzuleiten.

Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälfte eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mind. 5,00 m<sup>3</sup> zu errichten. Hiervon sind mind. 3,00 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen auszuführen. Retentionsvolumen sind auch als bzw. in Gründächer zulässig.

Für Mehrfamilienhaus- und sonstige Bebauung im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, ist auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m<sup>2</sup> errichteter Dachfläche mind. 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen zu errichten. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden.

Zisternen und Retentionsvolumen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

Grundsätzlich gilt im gesamten Planungsgebiet:

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

*Hinweis: Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsanlagen ist gem. §10 der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“ (Entwässerungssatzung - EWS -) ein Entwässerungsantrag beizufügen.*

## § 7 – Grünordnung – WA

- 7.1 Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen und/oder mit standortheimischen Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

**Für die Bepflanzung ist standortheimisches oder klimaangepasstes Pflanzgut der Region 5.1 „Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Als Saatgut ist ausschließlich Material des Ursprungsgebietes gebietseigenen Saatgutes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.**

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes im Bereich der allgemeinen Wohngebiete ist mind. ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Der Standort für die Baumpflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis November) vorzunehmen. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers

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. **Kunstrasen u.ä. erfüllt NICHT die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen!***

- 7.2 Randeingrünungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „An der Steige“  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „An der Steige“ ist auf den privaten Grundstücksflächen eine mind. 1-reihige dichte Hecke zu pflanzen.

### 7.3 Ausführung von Geländeabfangungen (Geländemodellierungen)

#### *Zu angrenzenden öffentlichen Flächen:*

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 0,70 m 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. Böschungsmauern mit einer Höhe von mehr als 0,70 m sind nicht zulässig.

#### *Zwischen private Grundstücksflächen:*

Eine Ausführung als an das Gelände angepasste Böschung mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:1,5 ist zu bevorzugen. Bei Stützmauern an der Grundstücksgrenze gelten die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung.

#### *Hinweis:*

Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1:1,5m = 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 Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) verwiesen. Dies ist bei der Beantragung von Abgrabungen zu beachten.

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.

### 7.4 Durchgrünung von privaten Stellplatzanlagen

Bei privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 4 zusammenhängend errichteten Stellplätzen ist für je 5 Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm 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.

### 7.5 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 (Senf, Klee o.ä.) anzusäen oder abzudecken, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

### 7.6 Naturnahegestaltung von Regenrückhaltebecken

Offene Regenrückhaltebecken sind als naturnahe Erdbecken auszuführen. Eine einmalige jährliche Pflegemaßnahme mit Abfuhr des Mahdgutes zulässig. Mulchen ist nicht zulässig

### 7.7 Begrünung von Lärmschutzwällen

Lärmschutzwälle sind naturnah zu gestalten. Der geplante Lärmschutzwall ist, soweit keine Bepflanzung mit Sträuchern oder Bodendeckern erfolgt, extensiv mit einer Regiosaatgutmischung mit mind. 10 % Kräuteranteil zu begrünen. Zur Gestaltung der Wallfläche ist eine Initialpflanzung mit Sträuchern sowie Bodendeckern, auch zur Wallsicherung möglich, welche sich im Weiteren im Rahmen der Selbstentwicklung entwickelt. Eine Bepflanzung hat mit geeigneten Bodendeckern z.B. Frauenmantel (*Alchemilla mollis*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), u. w. sowie Sträuchern, z. B. Hunds-Rosen (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Besenginster (*Cytisus scoparius*) u. ä. zu erfolgen. Notwendige Hangsicherungen sind, soweit notwendig, mit Jute- oder Kokosfasermatten auszuführen. Pflegemaßnahmen sind auf eine notwendige Anwuchspflege sowie gelegentliche Pflegemaßnahmen zu beschränken. Die Entwicklung des Erdwalls ist im Übrigen der Selbstentwicklung zu überlassen.



Auf der Westseite des Lärmschutzwalls ist die Errichtung einer aufgeständerten PV-Anlage im Verlauf der Wallneigung zulässig, soweit sich hieraus keine negativen Auswirkungen aus Blendung oder Reflexion auf das städtebauliche Umfeld sowie das Landschaftsbild ergeben. Die Höhe der Modultische ist so zu wählen, dass eine ausreichende Begrünung des Lärmschutzwalls, auch aus Gründen der Hangsicherung, gewährleistet ist.

## § 8 – Immissionsschutz - WA

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen der gutachterliche Bericht Nr. 2106/2659A vom 29.09.2023 zu Schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieur – Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz zu Grunde.

8.1 Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen von Immissionsbelastungen aus den westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist westlich der festgesetzten Wohnbauflächen WA 1 und WA 3 ein aktive Lärmschutzmaßnahmen mit einer Mindesthöhe von 5,0 m über der Bestandshöhenkoten von 365,00 m im Süden und 361,00 m (jeweils NHN) im Norden zu errichten.

Die aktive Lärmschutzmaßnahme kann als einzelstehende bauliche Anlage (bspw. Lärmschutzwand) errichtet werden oder in die zulässigen baulichen Nutzungen integriert werden (bspw. Garagenanlage mit Lärmschutzbauweise und Überfüllung als Lärmschutzwand).

8.2 Eine Nutzungsaufnahme im Baufenster WA 1 ist erst zulässig, wenn die aktive Lärmschutzmaßnahme gem. Ziffer 8.1 errichtet und wirksam ist oder anderweitig sichergestellt wird, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Wohnbauflächen hinsichtlich der Immissionen aus Gewerbelärm eingehalten sind.

8.3 An straßennahen Gebäuden innerhalb der Baufenster WA 1, WA 6, WA7 und WA8 ist zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eine lärmorientierte Grundrissgestaltung vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109-1:2018-01 (Hrsg. DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH, Berlin), auszuführen.

Von vorstehenden Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt.

## Abschnitt B – Gewerbegebiete

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die als Gewerbegebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Bereiche des Planungsgebietes.

## § 9 – Art der baulichen Nutzung - GE

9.1 In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „GE“ gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken. Sortimenten des Innenstadtbedarfs gem. Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) dürfen max. 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche betragen.
- Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

9.2 In den als Flächen für Aufschüttungen festgesetzten Bereichen des Planungsgebietes wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB als Folgenutzung nach Abschluss der Auffüllungen die Nutzung als Gewerbegebiet i. S. d. Ziffer 9.1 und der weitergehenden Maßgaben zu Gewerbegebieten festgesetzt.

## § 10 – Maß der baulichen Nutzung - GE

10.1 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) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

10.2 *Zahl der Vollgeschosse:*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (VG) wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgesetzt.

10.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Für den Bereich der festgesetzten **Gewerbegebiete (GE)** werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

max. zulässige Gebäudehöhe: 12,00 m über der gemittelten Breite der Erschließungsstraße bezogen auf die anliegende Breite der Grundstücksparzelle.

Bei Grundstücken mit mehreren angrenzenden Erschließungsanlagen gilt die Erschließungsstraße, von welcher die Zufahrt zum Grundstück erfolgt als maßgebliche Erschließungsanlage für die Bestimmung der max. zulässigen Gebäudehöhen.

Ausnahmsweise darf hiervon gem. § 31 Abs. 1 BauGB in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnische Gründe dagegen sprechen.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 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.*

## § 11 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche - GE

11.1 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 die Baufenster.

11.2 Im Bereich der Gewerbegebiete sind Überschreitung der Baugrenzen nur durch

- Auffüllungen und Abgrabungen
- Stellplätze und Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Werbeanlagen gem. den gesonderten Festsetzungen

zulässig.

11.3 *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.

Im Bereich der gesondert festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Geländeauffüllungen bis auf das Niveau der erstellten neuen öffentlichen Erschließungsanlagen zulässig. Die zulässige Auffüllung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem natürlichen Gelände sowie der südlich bzw. westlich angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlage. Der Übergang zum natürlichen Gelände der nördlich, östlich und westlich anschließenden Flächen hat als Böschungen zu erfolgen.

Stützmauern sind nicht zulässig. Das Gefälle ist mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:3 auszuführen.

Das Gesamtvolumen der Auffüllung wird auf max. 150.000 m<sup>3</sup> beschränkt. Die Auffüllungen haben mit nachweislich undenklichem Bodenmaterial (Z0 gem. Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) M20, Fassung vom 06.11.2003) zu erfolgen. Eine Verwendung von „Bauschutt“ oder Baumischabfällen oder sonstigen bedenklichen Bodenmaterialien ist unzulässig.

Staubentwicklungen beim Materialeinbau sind durch technische Maßnahmen zu vermeiden.

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

Im Bereich der geplanten Flächen für Regenwasserrückhaltung sind Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. – 3,00 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände zulässig, Auffüllungen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

#### 11.5 *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.

#### 11.6 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht*

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren, alternativ sind auch Solarthermieanlagen zulässig.

### § 12 – Stellplätze / Garagen / Carports - GE

12.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bbauungsfall 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 **zu bepflanzenden Flächen**, zulässig. Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

Grundsätzlich darf die Summe aller Grundstückszufahrten je Grundstück eine max. Gesamtlänge von 12,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon können auf Antrag im pflichtgemäßen Ermessen des Markts Wilhermsdorf gem. § 31 BauGB zugelassen werden.

Offene Stellplätze für PKW sind, soweit anderweitige Vorschriften oder die Nutzung dem nicht widersprechen, in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterterrassen, etc.) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen.

### § 13 – Örtliche Bauvorschriften - GE

#### 13.1 *Dachformen*

Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete 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, Zeltdach, Tonnendach, etc.) sind unzulässig.

#### 13.2 *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.

*Hinweis: Es wird empfohlen, zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen mit einer Fläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> mit Kletter- und/oder Schlingpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge sollte mindestens eine Pflanze verwendet werden. Es wird weiterhin empfohlen, vorrangig ökologisch vorteilhafte Fassadengestaltungen, insbesondere Fassaden aus Holzmaterialien zu realisieren.*

### 13.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geeigneten 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.*

### 13.4 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete 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 aus Gründen des Artenschutzes unzulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedung sowie Oberkante des Geländes ist durchschnittlich ein Maß von 15 cm freizuhalten, um Kleintieren die Durchlässigkeit zu erhalten.

Einfriedungen entlang öffentlicher Feld- und Flurwegen, entlang der Straße „An der Steige“ sowie entlang öffentlicher Grünflächen im Norden und Süden sind ab einer Höhe von 1,40 m inkl. Übersteigschutz 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.

### 13.5 Entwässerung

Die Entwässerung der festgesetzten Gewerbegebiete 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:

Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete, ist auf den jeweiligen Grundstücken je 500 m<sup>2</sup> versiegelte oder überbaute Fläche mind. 5 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen herzustellen. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden. Retentionsvolumen im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete sind mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers der gewerblichen Nutzflächen GE 1 bis GE 4 in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal ist im Vorfeld eine Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit gem. 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) durchzuführen.

Ergibt sich aus den Ermittlungen eine Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Oberflächenwassers der gewerblichen Nutzfläche, welche die Einstufung in gering belastetes Niederschlagswasser (Kategorie I) oder mäßig belastetes Niederschlagswasser (Kategorie II) gem. gem. Tabelle 3 des

DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102 überschreitet, ist eine geeignete Behandlungsanlage auf der privaten Grundstücksfläche vor der Einleitung in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal in Abstimmung mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal zu realisieren.

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.*

### 13.6 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.

*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.*

## § 14 – Grünordnung - GE

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

**Für die Bepflanzung ist standortheimisches oder klimaangepasstes Pflanzgut der Region 5.1 „Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Als Saatgut ist ausschließlich Material des Ursprungsgebietes gebietseigenen Saatgutes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.**

Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis November) vorzunehmen. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

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.*

14.2 Randeingrünungen der gewerblichen Nutzflächen  
Entlang öffentlicher Feld- und Flurwegen, entlang der Straße „An der Steige“, entlang öffentlicher Grünflächen im Süden sowie im Übergang zur freien Landschaft im Norden ist auf den privaten Grundstücksflächen eine mind. 1-reihige dichte Hecken zu pflanzen. Eine Integration in Einfriedungen ist zulässig.

#### 14.3 *Baum- und Gehölzbestand*

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäumen und Hecken wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind diese bestehenden und zu erhaltenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:*

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutz- zäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

Schonende Form- und Pflegeschnitte des Hecken- und Baumbestands sind ganzjährig zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind.

14.4 Die im Bereich der Baufenster GE1 nach Nordosten sowie GE4 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.

#### 14.5 *Ausführung von Geländeabfangungen auf privaten Grundstücksfläche (Geländemodellierungen)*

*Zu angrenzenden öffentlichen Flächen:*

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes entstehende Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 1,0 m 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 1:3 ist zu bevorzugen.

Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft im Norden an den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Böschungen im Übergang zur freien Landschaft im Norden sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

*Zwischen private Grundstücksflächen:*

Eine Ausführung als an das Gelände angepasste Böschung mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:3 ist zu bevorzugen. Bei Stützmauern an der Grundstücksgrenze gelten die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung.

*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.*

- 14.6 *Durchgrünung von privaten Stellplatzanlagen*  
 Pro Baugrundstück ist je 10 Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von Einbauten freizuhalten 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.
- 14.7 *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 (Senf, Klee o.ä.) anzusäen oder abzudecken, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.
- 14.8 *Naturnahegestaltung von Regenrückhaltebecken*  
 Offene Regenrückhaltebecken sind als naturnahe Erdbecken auszuführen. Eine einmalige jährliche Pflegemahd mit Abfuhr des Mahdgutes zulässig. Mulchen ist nicht zulässig

**§ 15 – Immissionsschutz GE**

- 15.1 **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.22106/2659A vom 29.09.2023 zu Grunde.**
- 15.1 Die künftigen Gewerbeflächen 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<sub>EK</sub> 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 der mittels Baufenster zur Überbauung festgesetzten Teilflächen in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent bzw. Immissionswirksamer Flächenschall-Leistungspegel L <sub>EK</sub> in dB(A) / m <sup>2</sup>	
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Tf 1	ca. 4.008,5 m <sup>2</sup>	≤ 60	≤ 45
Tf 2	ca. 21.735m <sup>2</sup>	≤ 62	≤ 47
Tf 3a	ca. 27.607 m <sup>2</sup>	≤ 63	≤ 48
Tf 3b	ca. 4.621m <sup>2</sup>	≤ 69	≤ 54

Zu beachten ist, dass die o.g. Kontingente auf die Grundstücksflächen bzw. auf einen Betrieb oder Anlage bezogen sind. 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  $L_{EK} = \text{Immissionswert} - 15 \text{ dB(A)} - \text{Relevanzgrenze}$  nach DIN 45691:2006-12.

Abweichungen von den im Bericht Nr. 2106/2659A 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.

Unabhängig von den Festlegungen der Flächenkontingente können die Geräuschimmissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte (IRW) für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b) TA Lärm von 65 / 50 dB(A) tags / nachts unter Beachtung der Summenwirkung überschreiten. Die Einhaltung der IRW für ein GE ist daher mit zu berücksichtigen.

- 15.2 Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der gewerblichen Nutzflächen (Sozialräume u.ä. ) sind entlang der Straße „An der Steige“ nur mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur straßenparallelen Baugrenze oder straßenabgewandt orientiert angeordnet zulässig.

## Abschnitt C – allgemein gültige Festsetzungen – WA und GE

Nachfolgende Festsetzungen gelten für das gesamte Planungsgebiet

### § 16 – Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrecht

#### 16.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Unter Beachtung 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 beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für zwei Reviere der Feldlerche durchzuführen. Hierzu ist eine Fläche von mind. 1,0 ha als Blühfläche, Wechselbrache oder Brachestreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu ist auf Fl. Nr. 142, Gem. Dippoldsberg, eine Fläche von mind. 10.000 m<sup>2</sup> als Wechselbrache anzulegen. 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.

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 Vergrämungsmaßnahmen 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.

Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.



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. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. **Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.**

V4/A1: Eingriffe in die bestehenden Obstbaumbestände am Westrand des Flurstückes 1267, Gem. Wilhermsdorf, sind im Falle einer Beseitigung von Obstbäumen im Verhältnis 2:1 (2 Neupflanzungen je gerodetem Baum) in einem Umfeld von max. 2 km um das Planungsgebiet durch Ersatzpflanzungen von Hochstamm-Obstbäumen auszugleichen.

## 16.2 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 Gewerbegebiets 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 **268.073 Wertpunkte**.

Er ist wie folgt zu leisten:

**Interne Fläche A1 (nördlich der Wohnbauflächen) 1.865 m<sup>2</sup>**  
**Teilfläche Fl. Nr. 1250 und 1260 , Gemarkung Wilhermsdorf**

### *Ausgangszustand:*

Die Flächen sind zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch den Eintrag von Düngemittel anthropogen vorbelastet.

### *Entwicklungsziel:*

Entwicklung vom überwiegend mäßig extensiv genutztem Extensivgrünland (G212) sowie Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit und Bodenbeschaffenheit durch Verzicht auf Düngung. Es sind Nistmöglichkeiten für Wildbienen und Hummeln sowie eine naturbelassene Erdmulde zur Wasserführung anzulegen. Weiterhin ist ein extensiv begrünter Erdwall herzustellen.

### *Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:*

Auf der Ausgleichsfläche des Planungsgebietes hat die Anlage eines mäßig extensiv genutztem artenreichen Grünlandes zu erfolgen. Vorrangig ist eine Selbstentwicklung durch Verzicht auf die Nutzung 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 vorzunehmen. Alternativ ist auch Verwendung von Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche zulässig.

Es ist eine 1- bis 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni) erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist mit Bäumen und Hecken zu durchsetzen. Es sind standortheimische Arten, vorrangig aus der beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen, zu verwenden.

Die Entwässerungsmulde ist als flach ausgeführte extensiv begrünte Erdmulde zur Wasserführung des wild abfließenden Niederschlagswasser herzustellen. Die Ansaat hat analog den übrigen Flächen zu erfolgen. Einzelne saisonal dauerhaft wasserführende Wasserstellen sind in den Muldenverlauf zu integrieren.

Der geplante Erdwall ist, soweit keine Bepflanzung mit Sträuchern oder Bodendeckern erfolgt, extensiv mit einer Regiosaatgutmischung mit mind. 10 % Kräuteranteil zu begrünen. Zur Gestaltung der Wallfläche ist eine Initialpflanzung mit Sträuchern sowie Bodendeckern, auch zur Wallssicherung, möglich, welche sich im Weiteren im Rahmen der Selbstentwicklung entwickelt. Eine Bepflanzung hat mit geeigneten Bodendeckern z.B. Frauenmantel (*Alchemilla mollis*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), u. w. sowie Sträuchern, z. B. Hunds-Rosen (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Besenginster (*Cytisus scoparius*) u. ä. zu erfolgen. Notwendige Hangsicherungen sind, soweit notwendig, mit Jute- oder Kokosfasermatten auszuführen. Pflegemaßnahmen sind auf eine notwendige Anwuchspflege sowie gelegentliche Pflegemahden zu beschränken. Die Entwicklung des Erdwalls ist im Übrigen der Selbstentwicklung zu überlassen.

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind mit mindestens 5 Nisthilfen für Wildbienen und Hummeln in Form von Nisthölzern mit Bohrgänge für hohlraumbewohnende Arten oder offenen Bodenstellen, die vor Bewuchs geschützt (für bodenbewohnende Arten) anzulegen.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf der gesamten Fläche ist unzulässig.

**Interne Fläche A2 (nördlich und westlich der Gewerbegebietsflächen) 8.008,5 m<sup>2</sup>**

Teilflächen Fl. Nrn. 1263, 1264, 1265, 1266, 1267 und 1268/1, Gemarkung Wilhermsdorf

*Ausgangszustand:*

Die Flächen sind zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch den Eintrag von Düngemittel anthropogen vorbelastet.

*Entwicklungsziel:*

Entwicklung vom überwiegend artenreichen Extensivgrünland mit Streuobstbaumbestand sowie Anlage einer lückigen 3-reihigen mesophilen Hecken mit einzelnen Obstbäumen am Westrand der Ausgleichsfläche sowie Anlage einer naturnahen Entwässerungsmulde.

*Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:*

Auf der Ausgleichsfläche des Planungsgebietes hat die Anlage eines mäßig extensiv genutztem artenreichen Grünlandes zu erfolgen. Vorrangig ist eine Selbstentwicklung durch Verzicht auf die Nutzung 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 vorzunehmen. Alternativ ist auch Verwendung von Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche zulässig.

Innerhalb des nördlichen Teils der Ausgleichsfläche sind mind. 22 heimische Obstbäume als Hochstämme aus Arten der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken zu pflanzen. Es sind vorrangig selten gewordene /alte heimische Arten zu verwenden. Der Pflanzraum je Obstbaum darf 20 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Eine Anrechnung auf die gem. Ziff. 16.1 V4/A der textlichen Festsetzungen erforderlichen Ersatzpflanzungen ist zulässig.

Innerhalb der Extensivwiesen ist eine 1- bis 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni) erfolgen.

Die Entwässerungsmulde ist als flach ausgeführte extensiv begrünte Erdmulde zur Wasserführung des wild abfließenden Niederschlagswasser herzustellen. Die Ansaat hat analog den übrigen Flächen zu erfolgen. Einzelne saisonal dauerhaft wasserführende Wasserstellen sind in den Muldenverlauf zu integrieren.

Im westlichen Teil der Ausgleichsfläche ist parallel der gewerblichen Nutzflächen eine mesophile Hecke bestehend aus lückigen mind. dreireihige Gehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken, im Dreiecksverband, sowie Krautsaum und einzelnen Bäumen anzulegen. 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 und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig. Ein Vorschlag für das Pflanzschema ist als Anlage beigefügt. Innerhalb der Heckenstruktur sind einzelne Obstbäume als Hochstämme aus Arten der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken zu integrieren. Eine Anrechnung der Obstbaumpflanzungen auf die gem. Ziff. 16.1 V4/A der textlichen Festsetzungen erforderlichen Ersatzpflanzungen ist zulässig.

#### **Kompensationshöhe der internen Ausgleichsmaßnahmen**

Insgesamt ist mit den internen Ausgleichsflächen A 1 und A 2 ein Wertpunktausgleich von 59.870,4 Wertpunkte zu leisten.

#### **Abbuchung vom Ökokonto des Markts Wilhermsdorf**

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sich ergebende verbleibende Ausgleichsbedarf in Wertpunkten, welcher nicht durch vorstehende interne Ausgleichsmaßnahmen geleistet werden kann, ist durch Abbuchung vom Ökokonto des Markts Wilhermsdorf zu leisten.

Hierzu ist von der im Ökokonto des Markts Wilhermsdorf verbuchten Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1432, Gemarkung Laubendorf eine Abbuchung von mind. 208.202,6 Wertpunkte vorzunehmen. Von der vorgenannten Ökokontofläche ist hierzu unter Berücksichtigung der erfolgten ökologischen Verzinsung ein Flächenanteil von 19.000 m<sup>2</sup> dem vorstehenden Eingriff zuzuordnen und als flächenbezogene Abbuchung dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden. Insgesamt wird unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung mit der Abbuchung ein Ausgleich in Höhe von 215.277 Wertpunkte geleistet.

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

- 17.1 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Eine Verlegung in Flächen mit Pflanzgeboten ist unzulässig.
- 17.2 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.

### **§ 18 – Bestandteile des Bauungsplanes - WA und GE**

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Baugebiet West“, in der Fassung vom xx.xx.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet,
- Lageplan mit Verortung der naturschutzrechtlichen externen Ausgleichsfläche.

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Immissionsschutzgutachten, Bericht Nr. 2106/2659A vom 29.09.2023 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,
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Bericht AZ 34721, vom 24.11.2021, erstellt durch Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum (bei Nürnberg)
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Drahtzieherstraße 9, 91154 Roth, vom 09.12.2019 mit Anpassungen vom 04.10.2021

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses des Markt 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.*

### **§ 19 – Rechtskraft - WA und GE**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Baugebiet WEST – Wohn und Gewerbegebiet“ 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:	
<i>Sträucher &gt;2 m:</i>	
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	
<i>Sträucher &lt; 2 m:</i>	
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

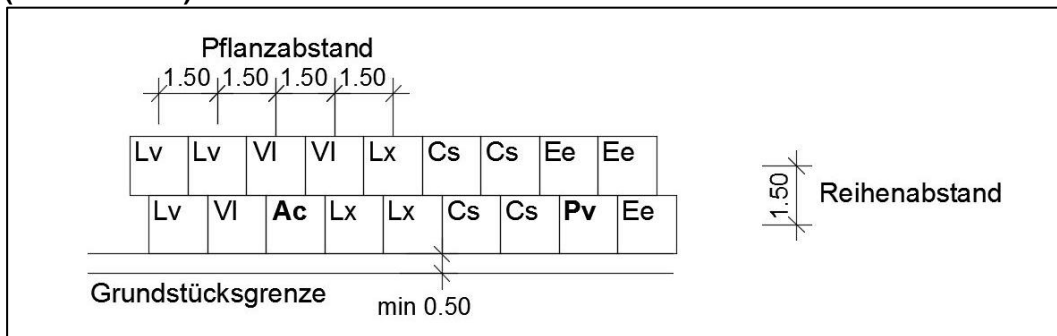
  

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:			
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet", z.B.:			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche	Tilia x intermedia Pallida	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 Randeingrünungen als zweireihige Hecken:  
 (14 m Schema)**



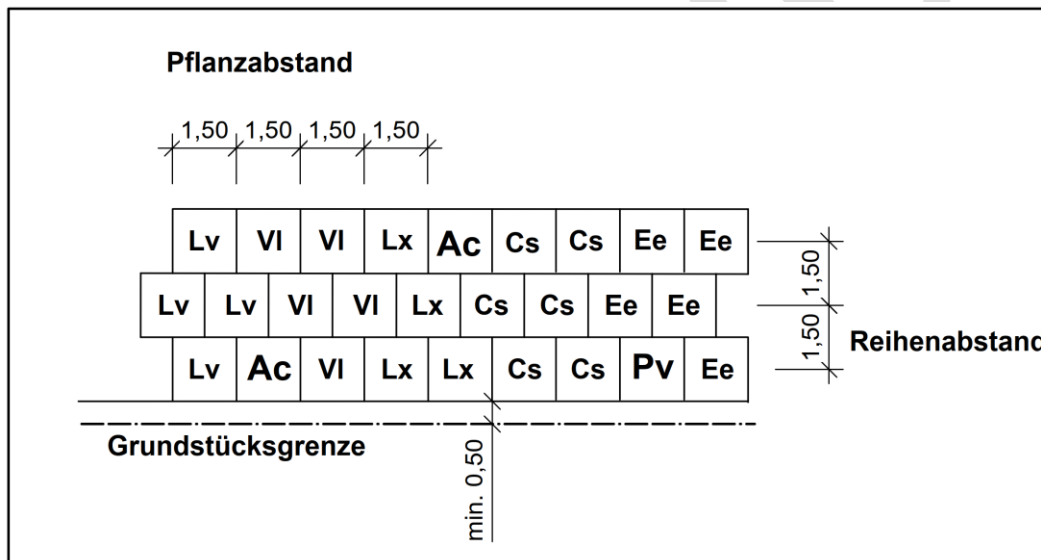
**Sträucher**

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
<b>Gesamt</b>			<b>16 Stück</b>

**Bäume/Heister**

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
<b>Gesamt</b>			<b>2 Stück</b>

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünungen als dreireihige Hecken:  
 (14 m Schema)**



**Sträucher**

Cs	=	Crataegus 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
<b>Gesamt</b>			<b>24 Stück</b>

**Bäume/Heister**

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

*Empfohlene Mindestpflanzgrößen für Hecken:*

- Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm
- Verpflanzter Heister 125 – 150 cm
- Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m
- Reihenabstand 1,00 – 1,50 m