

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Ziegelholz“

Textliche Festsetzungen

(werden zum späteren Zeitpunkt in das Planblatt des Bebauungsplans integriert)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
 - 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)
 - Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - öffentliche Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme von Elektro- und Wasserstofftankstellen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- 1.3 Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Altdorfer Liste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Altdorf in der Fassung vom 21.05.2012, welche nicht der Nahversorgung dienen, sind im Planungsgebiet unzulässig. Sonstige Einzelhandelsnutzungen ohne räumlichen und betrieblichen Bezug zu einem im Planungsgebiet angesiedelten Gewerbebetrieb sind im Planungsgebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Höchstwerten für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- 2.2 Garagengeschosse (auch Tiefgaragengeschosse) sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die zulässige Vollgeschosszahl und somit auch nicht auf die zulässige GFZ anzurechnen.
- 2.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*
Für das Planungsgebiet werden entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans max. zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

Als festgesetzter Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen gilt die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für die betreffende Teilfläche festgesetzte Bezugshöhe über NormalHöhenNull (NHN).

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

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

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 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.
- 3.2 Die Bauverbotszone (BVZ) der Staatsstraße St 2240 mit 20,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2240, sind mit Ausnahme von Fahrwegen, unterirdischen Versorgungsanlagen, Entwässerungsgräben, Böschungen zur Geländemodellierung, Erdwällen und Einfriedungen, dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2240 einhalten.
- 3.3 Im Bereich des Teilbaufensters GE 3 sind nur bauliche Anlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig.
- 3.4 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen und den gesondert geregelten Flächen gem. Ziffer 3.2 sind zulässig:
- Lager- und Abstellplätze
 - Auffüllungen und Abgrabungen
 - Stellplätze und Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
 - Bauliche Anlagen zum Lärmschutz
 - Werbeanlagen gem. den gesonderten Festsetzungen
- 3.5 *Veränderungen des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen):*
Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gilt die mittlere Höhe der Grundstückszufahrten im Norden der festgesetzten Gewerbeflächen und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

Durch die Geländemodellierung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen sind mindestens mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Steilere Böschungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem 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 Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) verwiesen. Dies ist bei der Beantragung von Abgrabungen zu beachten.

- 3.6 *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.

3.7 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie – Solarpflicht

Auf Dächern der Hauptgebäude sind auf mindestens **50 %** der nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

4. Stellplätze / Garagen / Carports

- 4.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat entsprechend Satzung über die erforderliche Anzahl von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Altdorf (zurzeit Fassung vom 17.08.2021) zu erfolgen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone, zulässig.

- 4.2 Oberirdische, offene PKW-Stellplätze für Besucher sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachformen und Dachbegrünung

Im Bereich des Bebauungsplans sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

Gebäude welche mit Flachdach oder flach geneigte Dach bis zu einer Dachneigung von maximal 5° ausgeführt sind, sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Es ist mindestens ein extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 10 cm herzustellen und zu erhalten.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen, Attikabereiche, aus Brandschutzgründen erforderliche Kiesstreifen, notwendige Lauf- und Wegeflächen u.Ä. belegt sind.

5.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Solaranlagen an den Fassaden sowie in oder auf den Dachflächen sind zulässig. Anlagen auf den Dachflächen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt. Die Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m einschließlich Sockel über Gelände zulässig. Einfriedungen dürfen auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden.

Grundsätzlich wird eine sockellose Ausführung von Einfriedungen bevorzugt, sollte diese nicht umsetzbar sein sind notwendige Einfriedungen mindestens alle 15 m mit Durchlässen für Kleintiere auszustatten, bspw. durch Schaffung eines Abstandes von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung. Einfriedungen entlang öffentlicher Feld- und Flurwege sind um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück zurückzusetzen.

5.4 Werbeanlagen

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

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer Größe von max. 8,00 m Höhe und max. 20,00 m Länge.
- als Werbetafeln an den Einfriedungen bis zu einer max. Größe von 5,0 m²
- als eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 20,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 8,0 m.
- als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 8,0 m.

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht sowie grellen Lichtfarben sind unzulässig. Werbeanlagen in der Bauverbotszone der Staatsstraße sind unzulässig. Fahnenmasten sowie Werbeanlagen sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nach-

bargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Staatsstraße erfolgt. 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.

5.5 Fassadengestaltung

Bauliche Anlagen mit einer Gesamtlänge von mehr als **50 m** sind bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren.

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

6. Grünordnung

6.1 Nicht überbaute Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, als naturnahe und versickerungsoffene Grünflächen anzulegen und zu gestalten.

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 sowie notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen und Flächen < 50 m² sowie versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Für die Bepflanzung sind standortheimische **oder standortgerechten Baum- und Straucharten der Region 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“**, **vorrangig Arten der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste**, zu verwenden. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume.

Je 5.000 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die Pflanzung darf abschnittsweise anhand der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme erfolgen.

Der Anteil der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis November) vorzunehmen. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Pflanzungen sind mindestens in den nachstehenden Mindestpflanzqualitäten durchzuführen:

- **Bäume:**

Hochstämme 3xv, mDB, StU 18-20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16-18

Solitärbaum Hochstamm (Sol H), mehrstämmig, 3xv, mDB, Summe der Stammumfänge 40-50 cm.

Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20 m

- **Sträucher:** Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm,

anteilig für freiwachsende Hecken: Hei, 2xv, Co, H 125-150 cm

- **Solitärsträucher:** SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm

- **Kletter- und Schlingpflanzen:** SOL, mB / i.C. , H 100-150 cm

- **Heckenpflanzen:** He, 2xv, H 100-125 cm

(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)

Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist entsprechend der Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung 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.

6.2 Bepflanzung von Stellplatzanlagen

Je 20 oberirdischen Stellplätze ist ein mindestens großkroniger, standortheimischer oder klimaangepasster, standortgerechter Laubbaum der 1. Wuchsklasse (dreimal verpflanzt) mit einem Stammumfang von 18 cm bis 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Erdboden, zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Das durchwurzelbare Volumen der Pflanzfläche darf je Baum 12 m³ nicht unterschreiten. Zur Sicherung der Pflanzstandorte der Bäume gegen Befahren und Beparken sind Vorkehrungen (z. B. Abdeckgitter und Anfahrerschutz) zu treffen. **Ausnahme von vorstehender Festsetzung für temporär als oberirdische Stellplätze zu erachtende Stellplätze sind zulässig, wenn diese max. sieben Jahre oberirdisch angelegt sind und anschließend mit baulichen Anlagen überbaut werden.**

6.3 Randeingrünung der privaten Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind im westlichen und nördlichen Randbereich im Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen von Unterwellitzleithen mit Sträuchern und Hecken zu begrünen. Heckenstrukturen sind als lückige ca. 3,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen, im Dreiecksverband, zu pflanzen. Die vorstehenden Bepflanzungen können auch auf Erdwällen im Sinne von Immissionsschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Entlang des nördlichen Teilbereichs sind die weitergehenden Maßgaben der Ziffer 6.7 Punkt A1 bei der Umsetzung der Eingrünungsmaßnahme zur Erfüllung der erforderlichen Biotopvernetzungsfunction zu beachten.

Für die Heckenpflanzung ist standortheimisches bzw. standortgerechtes Pflanzmaterial **der Region 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“** mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig.

6.4 Begrünung von Lärmschutzwänden

Lärmschutzwände im Bereich der hierfür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bereiche sind mindestens auf den zum städtebaulichen Umfeld orientierten Ansichtsflächen mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Hierzu ist vor der Lärmschutzwand ein mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. An oder vor den Lärmschutzwänden sind geeignete Rankhilfen (z.B. Rankseile, Rankgitter, etc.) vorzusehen. In den ersten beiden auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperioden sind Pflegegänge vorzunehmen.

6.5 Baum- und Gehölzbestand

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäumen und Hecken wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden 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-Baumpfleger 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, Schürfgrube, 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.

6.6 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.

6.7 Maßnahmen zum Artenschutz

Unter Beachtung der der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 03.08.2022**, erstellt durch ÖFA-Ökologie Fauna Artenschutz, Roth werden für das Planungsgebiet folgende Vermeidungsmaßnahmen (V) und Ausgleichsmaßnahmen (A) 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 vorgesehen ist, 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: Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

V3: Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 3000 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft. Des Weiteren ist eine nächtliche Objekt- und Wegbeleuchtung am Ostrand des Gewerbegebietes auf das notwendige Minimum zu beschränken, um Beeinträchtigungen von Licht meidenden Fledermausarten sowie von Brutvögeln im Waldgebiet "Ziegelholz" zu minimieren.

A1: Als Ausgleich für den Verlust von Gebüsch, Hecken und anderen Gehölzen als Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten ist innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans am Nordrand eine Neupflanzung von Gebüschstrukturen mit mindestens 950 m² Fläche durchzuführen. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Hecken sollten mindestens zweireihig angelegt werden. Die Länge der Heckenstrukturen muss in der Addition mind. 300 m Länge betragen, um einen lineare Gehölzverbund zwischen Wald im Osten und Teichgruppe/Hecken im Nordwesten wieder herzustellen. Lücken in der Heckenstruktur, z.B. wegen Zufahrten in das Gewerbegebiet, sind zulässig.

Hinweis: im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird durch den Gutachter eine Ausgleichsmaßnahme (A1) in Form einer Ersatzpflanzung von insgesamt 3.500 m² Heckenstrukturen gefordert. Hiervon werden 950 m² im Rahmen der vorliegenden Planung festgesetzt. Der verbleibende Anteil wird zum der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterweillitzleithen“ festgesetzt und nachgewiesen. Die erforderliche Aufteilung ergibt sich aus formellen planungsrechtlichen Erfordernissen.

6.8 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung – in Bearbeitung -

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

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 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 Ausgleichsmaßnah-

men, 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 **148.040,0 Wertpunkte**. Er ist wie folgt zu leisten:

Externe Ausgleichsfläche eA1 4.632 m²

Teilfläche Fl. Nr. 640, Gemarkung Penzenhofen

Ausgangszustand:

Intensiv genutzte Ackerfläche (A11)

Entwicklungsziel:

- Artenreiches Grünland (G214) auf einer Teilfläche von 4.632,0 m²; Aufwertung um 46.320 Wertpunkte

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Vor Ausbringung des Saatguts sind die Flächen als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens), so dass eine Ansaat auf dem Rohboden erfolgt. Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mind. 30 % Kräuteranteil. Es ist eine 1-bis max. 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mahdguts (kein Mulchen) durchzuführen. Die erste Mahd darf erst ab dem 15.7 erfolgen. Eine Düngung ist unzulässig.

Externe Ausgleichsflächen eA2 12.164 m²

Teilfläche Fl. Nr. 1371, Gemarkung Rieden

Ausgangszustand:

Intensiv genutzte Ackerfläche (A11)

Entwicklungsziele:

- Artenreiches Extensivgrünland (G214) auf einer Teilfläche von 7.415 m²
- Magerrasenfläche (G313) auf einer Teilfläche von 3.950 m²
- Pflanzung von Feldgehölzen (B213)
- Pflanzung von Einzelgehölzen

Gesamtaufwertung um 123.193 Wertpunkte

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Teilfläche mit Ziel artenreiches Extensivgrünland (G214):

Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen, so dass eine Ansaat auf dem Rohboden erfolgt. Für die Ansaat ist Heumulch oder Heu-/Wiesendrusch aus einer zur Region und Entwicklungsziel passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 14 „Fränkisches Alb“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juli eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Alternativ ist auch eine extensive Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

Teilfläche mit Ziel Magerrasenfläche (G313):

Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens bis zur anstehenden Rohbodenschicht) und anschließend zu fräsen, so dass eine Ansaat auf dem Rohboden erfolgt. Für die Ansaat ist Heumulch oder Heu-/Wiesendrusch aus einer zur Region und Entwicklungsziel passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 14 „Fränkisches Alb“ als Trockenmagerrasen zu verwenden.

Eine Beweidung der Fläche als Kurzumtriebsweide ist zulässig. Max. 60 % der Fläche dürfen beweidet werden. In der nächsten Beweidungszeit ist der Weideanteil zu wechseln. Standbeweidungen sind unzulässig.

Eine jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ist ausschließlich zur Bekämpfung unerwünschter Sukzessionen ab dem 15.07. zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

Teilfläche mit Ziel Feldgehölzinsel (B213):

Innerhalb der Extensivgrünlandfläche ist im Anschluss an die bestehenden Heckenstrukturen im Norden eine drei bis fünfreihige Feldgehölzinsel mit ausschließlich Gehölze der Region 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ anzulegen. Als Bäume sind vorrangig Laubbäume wie Bergulme, Sommerlinde oder Vogelkirsche (Lichtbaum- oder Halblichtbaumarten) sowie Obstbaumarten wie Wildkirsche oder Wildapfel zu pflanzen. Die Feldgehölzinsel ist mit Sträuchern, auch beeren- und dorntragend Pflanzen, zu durchsetzen. Vorrangig sind Hasel, Himbeere, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder, Traubenkirschen und Hartriegel zu verwenden. Der Abstand zwischen den Pflanzen und Reihen darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die Pflanzung von Sorten und Zuchtformen wie Pyramiden- oder Korkenzieherformen ist unzulässig. Eine Einzäunung gegen Wildverbiss in den ersten fünf Jahren ist zulässig.

Teilfläche mit Ziel Einzelbaum (B313):

Am Ostrand der Ausgleichsfläche sind entlang des Feldweges mindestens 2 großkronige Einzelbäume als landschaftsprägendes Element zu pflanzen.

Es sind ausschließlich Gehölze der Region 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu pflanzen. Vorrangig sind selten heimische Arten wie Elsbeere, Eberesche, Feldahorn vorzusehen. Es sind Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, 3-fach verpflanzt, Stammhöhe mind. 250 cm, mit Ballen, zu pflanzen. Die Bäume sind während der Anwuchsphase vor Verbiss durch eine Einzäunung zu schützen und in den ersten 3 Jahren regelmäßig zu wässern.

Hinweis: Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Entwässerung

- 7.1 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und soweit möglich in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.
- 7.2 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.
- 7.3 Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Dach- und Oberflächenwässer sind vorrangig örtlich zu versickern. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, hat eine gedrosselte Ableitung in eine geeignete Vorflut zu erfolgen. Im Planungsgebiet sind für den Fall einer Ableitung ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen (Regenrückhaltenbecken, Retentionsvolumen in Dachkonstruktionen etc.) vorzusehen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Altdorf 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 der Stadt Altdorf im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der konkreten Nutzung abzustimmen. Für gewerbliches Abwasser besteht ggf. in Abhängigkeit von der Nutzung eine vorgeschaltete Behandlungspflicht.

Bei einer Ableitung in die Vorflut ist die max. zulässige Drosselwassermenge mit den zuständigen Fachbehörden unter Berücksichtigung von Vorbelastungen sowie dem bestehenden Ableitungsweg der Vorflut sowie einer angemessenen Jährlichkeit zu bestimmen. Es ist von einem mind. 10 jährlichen Niederschlagsereignis für die Bemessung der Rückhaltevolumen auszugehen. Als Drosselwasserabfluss ist von einer max. Dimension äquivalent des natürlichen Ablaufes der unbefestigten Ackerflächen im Bestand auszugehen.

8. Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Ziegelholz“, Bericht Nr. M167523/02, erstellt durch Müller-BBM GmbH, Helmut-A.-Müller-Straße 1 – 5, 82152 Planegg bei München vom 25.07.2022 zu Grunde.

- 8.1 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 in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der u. g. Gewerbeflächen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45961:2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A) [dB(A)/m ²]	
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
GE 1	ca. 16.583 m ²	≤ 52	≤ 37
GE 2	ca. 34.745 m ²	≤ 52	≤ 37
GE 3	ca. 4.803 m ²	≤ 61	≤ 46

Zu beachten ist, dass die o.g. genannten Kontingente auf die Grundstücksflächen bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F mit dem Ursprung $x = 670.493,0$, $y = 5.474.785,0$ (UTM32 - Koordinatensystem ETRS89 / EPSG:25832) erhöhen sich die Schallemissionskontingente $L_{EK, i}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus. k.j.}$:

Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK, zus. k.j.}$ in dB im Richtungssektor											
	A		B		C		D		E		F	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
GE 01	0	0	3	3	9	9	10	12	10	13	12	12
GE 02	0	0	3	3	9	9	10	12	10	13	11	11
GE 03	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	6	6

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j mit Richtungssektor k $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus. k}$ zu ersetzen ist.

Die Anwendung der in der DIN 45961: 2006-12, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist zulässig.

Die Anwendung der in der DIN 45961: 2006-12, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

Innerhalb des Planungsgebietes regelt sich das zulässige Geräuschaufkommen der Betriebe nach den Kriterien der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998).

Hinweis: Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen und gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsantrag beizufügen.

- 8.2 Zur Abschirmung der Gewerbe Geräusche in die Nachbarschaft ist, soweit erforderlich, an der Nord- bzw. Westgrenze des Planungsgebietes in den im zeichnerischen Teil mittels Planzeichen „LS2“ gekennzeichneten Bereichen eine Abschirmeinrichtung (vgl. Abbildung 4) mit einer Höhe von maximal 6,0 m über Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit einer Schalldämmung von mindestens $R_w = 25$ dB sowie an der Nordgrenze nach Norden hin hochabsorbierend auszubilden.

Sie ist so zu dimensionieren, dass die in Abschnitt 8.1 festgesetzten Emissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Hinweis: Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente durch mögliche Abschirmeinrichtungen ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen und gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsantrag beizufügen.

- 8.3 Abweichungen von den im Bericht Nr. M167523/02 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.

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Platanus	Platane

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

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

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

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

Fortsetzung Pflanzenliste C - Sträucher:

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:

Sedum-Ansaaten:

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

Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

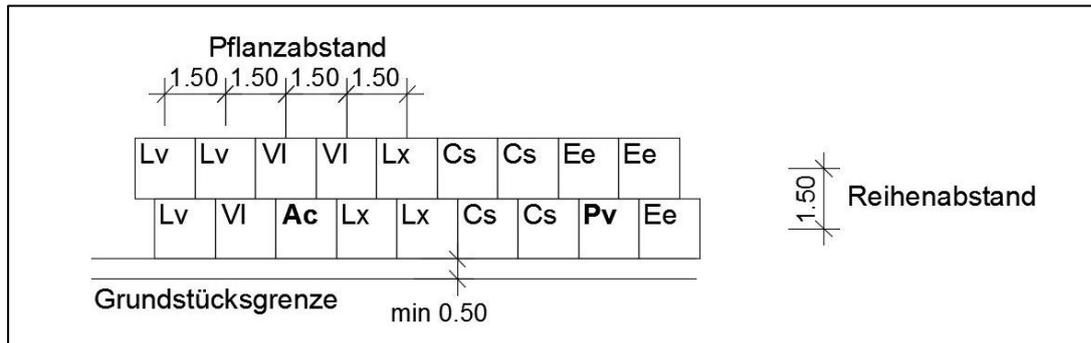
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von 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 Randeingrünung:
 (14 m Schema)



Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunymus 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

Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land, Waldluststraße 1, 91207 Lauf an der Pegnitz, Tel. 09123/950-0 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

2. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Nürnberger Land sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

3. Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen

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 mit Flachdach ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln.

4. Hinweise zu den Festsetzungen der Grünordnung (Nr. 6 der textlichen Festsetzungen):

Die Auswahl der zu verwendenden, festgesetzten Gehölze soll sich an der Vorschlagsliste mit empfohlenen Pflanzqualitäten orientieren, solange dies nicht anders bestimmt ist.

Die Pflanz- und Bodenarbeiten betreffenden DIN-Normen sind einzuhalten, insbesondere: DIN 19731, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18917, DIN 18918 und DIN 18920. Soweit eine Einhaltung nicht möglich ist, sind entsprechende abgestimmte Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Für die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden wird auf § 12 BBodSchV verwiesen

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und durch Aufsetzen auf niederen Mieten vor allen anderen Baumaßnahmen, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Die DIN 18915 zum Schutz des Bodens durch fachgerechten Abtrag und Lagerung des belebten Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahme, sowie § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ sind zu beachten.

Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Die Freiflächengestaltung der Planungsvorhaben ist gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen darzustellen und die festgesetzten Anforderungen des Bebauungsplans nachzuweisen.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist für die konkrete Baumaßnahme und die zugehörigen technischen Anlagen der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für das Planungsgebiet sowie die umgebenden bestehenden Siedlungsstrukturen zu führen.

Gemäß Art 81a Abs. 2 BayBO sind die technischen Baubestimmungen, insbesondere Teil A 5.2 zu beachten. Als technische Regel ist die DIN 4109-1:2012018-01 sowie weitere Maßgaben nach Anlage A 5.2/1 zu beachten.

Gemäß Anlage A 5.2/1 Ziffer 3 der geltenden Techn. Baubestimmungen ist bei baulichen Anlagen mit Außenbauteilen, an die Anforderungen entsprechend DIN 4109-1:2016 Tabelle 7, Spalten 3 und 4 gestellt werden, und sofern das bewertete Schalldämm-Maß $R' / w_{res} = 50$ dB betragen muss, die Einhaltung des geforderten Schalldruckpegels durch Vorlage von Messergebnissen nachzuweisen ist.

Die Einhaltung des geforderten Schalldämmmaßes bei Außenbauteilen ist durch Vorlage von Messergebnissen nachzuweisen, wenn Anforderungen entsprechend Tabelle 7, Spalten 3 und 4 gestellt werden, sofern das bewertete Schalldämmmaß $R' / w_{res} \geq 50$ dB betragen muss.

Technische Anlagen sind so auszulegen und zu betreiben, dass bei von ihnen verursachten Geräuschimmissionen ton- oder impulshaltige Geräusche sowie pegelbestimmende tieffrequente Geräuschteile nach dem Stand der Technik vermieden werden.

Die Bestimmungen der Richtlinie "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI" vom 13.09.2012 sind zu beachten. Insbesondere die dort genannten Grenzwerte für die mittlere Beleuchtungsstärke und die die Immissionswerte für die Blendung je nach Gebietsart (entsprechend der BauNVO) sind einzuhalten (Tabelle 1 und 2). Im Genehmigungsverfahren ist ggf. die Einhaltung dieser Werte mittels gutachterlicher Messung auf Kosten des Bauherrn nachzuweisen. Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen im Freibereich **sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, insbesondere Photovoltaikanlagen.**

6. Abstimmung mit Ver- und Entsorgern

Im Umfeld sowie innerhalb des Planungsgebietes verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Betreiber, insbesondere der Stadtwerke Altdorf, der Deutschen Telekom sowie der Stadt Altdorf. Die konkreten Vorhabenplanungen sind frühzeitig mit den Versorgern abzustimmen.

7. Feuertagen im Nahbereich zu Waldflächen

Offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, sind, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig.

8. Umgang mit Starkregenereignissen

Die privaten Grundstückseigentümer sind im Rahmen der Entwässerungsplanung bei Grundstücken über 800 m² Grundstücksfläche dazu verpflichtet, einen Überflutungsnachweis gem. DIN 1986 - 100 (2016-12) zu führen, so dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger schädlicher Überflutung der privaten Grundstücksflächen gegeben ist.

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Niederschlagswasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

10. Erlaubnispflicht für die Ableitung von Oberflächenwasser

Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren bei den zuständigen Behörden durchzuführen.

11. Bäume und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen im Nahbereich von geplanten oder bestehenden unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen bzw. bei der Neuverlegung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich bestehender Bäume ist der Regelabstand von 2,50 m (ab Rohrachse Mitte der Leitung) gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Vorstehendes Arbeitsblatt ist wortgleich mit dem DWA Merkblatt DWA-M 162 und dem FGSV Regelwerk Nr. 939). Die dort benannten Maßgaben zur fachgerechten Planung und Umsetzung von Leitungsverlegungen sowie Baumpflanzungen sind zu beachten. Im Bereich öffentlicher Straßen sind weiterhin die Maßgaben der DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen - Richtlinien für die Planung“, Fassung 2018-07, zu beachten.

12. Hinweise zu in den Festsetzungen benannten Normen, Gesetzen und Richtlinien:

Die in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen (insb. DIN-Normen), Gesetze und Richtlinien können **zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen der Stadt Altdorf, Röderstraße 10, 90518 Altdorf**, eingesehen und bei Bedarf erläutert werden. **Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Altdorf b. Nürnberg (www.altdorf.de) eingesehen oder unter Tel. 09187 – 807 – 0 erfragt werden.**

Entwurf